MHC HOUSING OUTLOOK NATIONAL EDITION

Canada Mortgage and Housing Corporation

Housing markets to taper off in 2002

Fourth Quarter, 2001

Overview

Starts:
2001: 160,100
2002: 155,800

Resales:
2001: 364,500
2002: 357,100

Starts: Starts will rise this year but taper off next year. The sputtering North American economy will bite into demand for new homes in 2002. The level of starts will still be healthy, however, given low mortgage rates, high immigration, record low inventories of newly completed and unoccupied units, high sales to new listings ratios in the existing home market, and low rental vacancy rates.

Resales: Look for a record this year but some drop off next year. Demand for existing homes will soften as a result of weak job creation, only partly offset by lower mortgage rates.

Prices: Look for resale price growth to remain strong this year and moderate somewhat in 2002.

Details on page three.

3 **NATIONAL OUTLOOK**

4 **TRENDS IMPACTING HOUSING**

6 **SPECIAL REPORT: EVEN RENTERS ARE RENOVATING**

PROVINCIAL REPORTS

9 British Columbia
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Quebec
15 New Brunswick
16 Nova Scotia
17 Prince Edward Island
18 Newfoundland

19 **FORECAST TABLES**

CMHC Housing Outlook: National Edition is your national sales, marketing, and business planning tool.

The Nation's HOT SPOTS

Alberta: Despite lower energy prices, oil and gas investment will sustain the province's economy and strong housing market in 2002 (See Page 10).

Ontario: Its housing market will cool down in 2002 as its economy slows, but housing starts and resales will remain at high levels. (See Page 13).

British Columbia: Low mortgage rates will release pent-up demand for housing in the province. (See Page 14).

Get this publication 2 to 3 weeks earlier! Switch your current hardcopy subscription to e-mailed PDF. Contact Ginette Godward at (613) 748-2006 to get your copy sent to you by e-mail.

CMHC Market Analysis Centre
E-Mail: Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

CMHC—HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is home to Canadians. In everything we do, we help Canadians live in safe, secure homes.

As the Government of Canada's national housing agency, we play a major role in Canada's housing industry. CMHC develops new ways to finance home purchases. We encourage innovation in housing design and technology. Our mortgage loan insurance helps Canadians realize their dream of owning a home.

Canadians benefit from our work with public, private and not-for-profit partners to improve the quality, accessibility and affordability of housing everywhere in Canada.

CMHC assistance helps low-income and older Canadians, people with disabilities and Aboriginals live in decent, affordable homes. We create jobs for Canadians with products and services that help the housing industry export its knowledge and skills to other countries.

CMHC's leading-edge research improves the quality and affordability of housing. To help Canadians benefit from our housing expertise and make informed decisions, CMHC has become Canada's largest publisher of housing information. We also have Canada's most comprehensive selection of information about homes and housing. Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

Information and Subscriptions

Call 1 800 668-2642. Outside Canada, (613) 748-2006, fax: (613) 748-4069
To reach us online, visit our home page at www.cmhc-schl.gc.ca

Annual subscription (4 issues) $120 plus GST
Single issue $40 plus GST
Specify PDF or printed version (PDF files are e-mailed to you).

You can also order via internet at www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store

MLS™
The term MLS™ stands for Multiple Listing Service and is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA).

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved.

ISSN 1488-6537 Product # 61500-2001-Q04

Upcoming PDF Release Date

First Quarter 2002 — January 18

National Housing Outlook

In Detail

Lots of apartments but fewer singles

Since 1999, higher and steadily rising prices for single-detached homes have pushed many homebuyers toward relatively less expensive units, especially apartments. The trend is expected to continue into 2002. As a result, much of the anticipated decline in housing starts next year will occur in the single-detached segment. The apartment segment is expected to be more robust with virtually the same number of starts in 2002 as in 2001.

More rental and condominium starts

Low rental vacancy rates and high immigration levels will help trigger stronger multiple construction through to 2002. The number of rental starts, however, will remain at relatively low levels. Many of these rental developments will target a specific niche, either the seniors or the affluent. There will also be more condominium starts with a portion of these actually ending up rented. Apartment condominiums will remain most popular in B.C., Alberta, and Ontario.

Fewer singles in Alberta next year

There will be fewer single-detached starts next year. Most of the decline will occur in Alberta. The pace of single-detached construction in the province will remain solid, but will be off relative to a very strong pace in 2001. Ontario and Quebec will also see fewer singles started as housing demand in these markets cool down.

Record resales in 2001, fall back in 2002

Increased listings, strong demand, and favourable mortgage rates will add up to record resales in 2001. While low mortgage rates will continue to power resales in 2002, there will be fewer transactions due to a more lacklustre job market, particularly in Ontario and Quebec.

Price gains will moderate next year

Look for more moderate price gains next year as ratios of sales to new listings decline from record highs this year. Many provinces will see a swing away from a seller's market toward a more balanced market.

Spotlight on IMPACT OF TERRORISTS' ATTACKS

Housing demand will be affected but there are offsetting influences

In light of the gravity of the economic situation subsequent to the terrorists' attacks in the U.S. September 11, as witnessed by the plunge in stock markets worldwide, the Bank of Canada quickly lowered its key bank rate. With more bank rate cuts expected by the end of 2001, this will allow short term mortgage rates to fall about 3% lower than at the beginning of 2001. With our model simulations indicating 8,000 more starts within 3 to 9 months for each sustained percentage drop in mortgage rates, this means that there is an upside in housing starts through to the end of 2002.

On the down side, forecast GDP growth in Canada is being shaved some 0.5% with a high risk of recession starting in the third quarter of this year. Much of this drop reflects reduced exports due to a downshift in economic growth in the U.S., but also a pull back in consumer spending within Canada due to lower job levels and consumer confidence over the next several months. With our simulations indicating 9,000 fewer starts within 3 to 9 quarters for each sustained percentage drop in job levels (i.e. a drop of 150,000 jobs), this means that there is some downside in housing starts through to the end of 2002.

Still, consumer confidence is a key factor and a wild card for our outlook. If confidence falls not just lower but to recessionary levels, housing demand may well be lower than projected.

On balance, many factors remain in favour of housing markets in Canada (See Pages 4 and 5).

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

National Housing Outlook

In Detail

Lots of apartments but fewer singles

Since 1999, higher and steadily rising prices for single-detached homes have pushed many homebuyers toward relatively less expensive units, especially apartments. The trend is expected to continue into 2002. As a result, much of the anticipated decline in housing starts next year will occur in the single-detached segment. The apartment segment is expected to be more robust with virtually the same number of starts in 2002 as in 2001.

More rental and condominium starts

Low rental vacancy rates and high immigration levels will help trigger stronger multiple construction through to 2002. The number of rental starts, however, will remain at relatively low levels. Many of these rental developments will target a specific niche, either the seniors or the affluent. There will also be more condominium starts with a portion of these actually ending up rented. Apartment condominiums will remain most popular in B.C., Alberta, and Ontario.

Fewer singles in Alberta next year

There will be fewer single-detached starts next year. Most of the decline will occur in Alberta. The pace of single-detached construction in the province will remain solid, but will be off relative to a very strong pace in 2001. Ontario and Quebec will also see fewer singles started as housing demand in these markets cool down.

Record resales in 2001, fall back in 2002

Increased listings, strong demand, and favourable mortgage rates will add up to record resales in 2001. While low mortgage rates will continue to power resales in 2002, there will be fewer transactions due to a more lacklustre job market, particularly in Ontario and Quebec.

Price gains will moderate next year

Look for more moderate price gains next year as ratios of sales to new listings decline from record highs this year. Many provinces will see a swing away from a seller's market toward a more balanced market.

Spotlight on IMPACT OF TERRORISTS' ATTACKS

Housing demand will be affected but there are offsetting influences

In light of the gravity of the economic situation subsequent to the terrorists' attacks in the U.S. September 11, as witnessed by the plunge in stock markets worldwide, the Bank of Canada quickly lowered its key bank rate. With more bank rate cuts expected by the end of 2001, this will allow short term mortgage rates to fall about 3% lower than at the beginning of 2001. With our model simulations indicating 8,000 more starts within 3 to 9 months for each sustained percentage drop in mortgage rates, this means that there is an upside in housing starts through to the end of 2002.

On the down side, forecast GDP growth in Canada is being shaved some 0.5% with a high risk of recession starting in the third quarter of this year. Much of this drop reflects reduced exports due to a downshift in economic growth in the U.S., but also a pull back in consumer spending within Canada due to lower job levels and consumer confidence over the next several months. With our simulations indicating 9,000 fewer starts within 3 to 9 quarters for each sustained percentage drop in job levels (i.e. a drop of 150,000 jobs), this means that there is some downside in housing starts through to the end of 2002.

Still, consumer confidence is a key factor and a wild card for our outlook. If confidence falls not just lower but to recessionary levels, housing demand may well be lower than projected.

On balance, many factors remain in favour of housing markets in Canada (See Pages 4 and 5).

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Trends Impacting Housing

What to Watch For

- √ *Pace of economic growth*
- √ *Job creation pace*
- √ *Consumer confidence*

The economy

Expectations for economic growth this year and next have been scaled back significantly as a result of the terrorist attacks in the U.S.. The events have hurt several key industries worlwide including tourism, air transportation, aerospace manufacturing, finance and insurance. International trade has also been hampered by increased cross-border security.

In this new environment, Canadian exports, corporate profits, business investment, and consumer spending will all soften in the months ahead. Canadian economic growth is expected to be weak, no more than 1.6 per cent this year and 2.3 per cent next year. The risk of a recession is the highest it has been over the last ten years.

Employment

Similar to economic growth, expectations for job growth this year and next have been scaled back. Employment is expected to post a 1.1 and a 1.5 per cent gain in 2001 and 2002 respectively. Despite this slower growth, housing markets will continue to reap rewards from the million plus job gain in the last three years. Job gains do not always translate immediately into housing demand since individuals and families require time to accumulate necessary finances and to assess their housing needs.

Consumer confidence

Volatile equity markets and a slower economy have produced some uncertainty but have not unduly dampened the mood of consumers during the first nine months of this year. This steadiness, however, is now being tested by recent events. Announcements of large job losses, rising unemployment rates, the plunge in stock markets, and a stream of other negative news will shake consumer confidence and spending.

Positive Impact

- √ *Low mortgage rates*
- √ *High immigration*
- √ *Tight supply of unoccupied units*

Mortgage rates

The outlook for mortgage rates is very favourable. Concern over slowing economic growth has prompted a series of interest rate cuts in Canada and the U.S., with additional easing expected. Rates will edge up late next year as the economy strengthens. Through the end of 2002, look for one-year rates in the 4.50-5.50 per cent range, three-year rates between 5.50 and 6.50 per cent, and five-year rates from 6.50 to 7.50 per cent.

Migration

Immigration has rebounded sharply after falling in 1998. Landings rose in 2000 to nearly 227,000, just above the the target range of 200-225,000. Immigration is on pace to surpass the target by a wide margin with over 250,000 persons coming to Canada this year. Expectations are for immigration levels to remain high next year but decline given more stringent security screening measures. Taking into account other migration flows, such as emigration and migration of non-permanent residents, total net migration to Canada since 1996 will easily be over the one million mark, substantially lifting demand for housing, particularly in the four largest provinces.

Inventory of unoccupied dwelling units

Spurred by phenomenal job growth, demand for housing, whether homeowner, condominium or rental, has been outstripping supply for the last several years. This has been the case even this year despite little job growth. This strength in housing demand has only partly showed up in the number of housing starts because inventories of newly completed and unoccupied units have been drawn down to record levels, and rental vacancy rates have dropped to cyclical lows. These inventories are so low that any additional demand will now have to be met through higher housing starts.

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Trends at a Glance

102-06544/

Key factors and their effects on home building

Factor	Comment	Impact 2001	Impact 2002
Mortgage rates	Easing this year and staying low next year.	👍	👍
Employment	Strong job creation through 2000 fuels housing demand this year, but the lacklustre job market in 2001 will dampen demand next year.	👍	👎
Incomes	Will benefit from tax cuts and wage gains.	👍	👍
Net migration	Large immigration flows in the last few years and in 2001-02 will sustain housing demand.	👍	👍
Household formation	Higher as a result of improved net immigration and job creation over the last few years.	👍	👍
Consumer confidence	Consumer confidence was strong for the first half of 2001 but is expected to decline in line with reduced job prospects in the last few months of 2001. May have more of an impact on 2002 housing demand.	👍	👎
Resale market	Demand spillover from record tight resale markets boosts construction of new homes, although less so in 2002.	👍	👍
Unoccupied new units	Low inventories a positive signal to builders.	👍	👍
Vacancy rates	Low rates trigger multiple construction.	👍	👍
Profits	House prices expected to rise faster than combined costs of labour and materials.	👍	👍

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

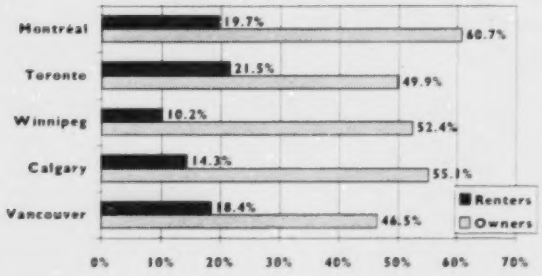
Even renters are renovating

A survey conducted by the Print Measurement Bureau revealed that nearly one in five renters in Canada performed renovations in their dwelling in the last two years for an average expenditure of $2,312.

One in five renters and one in two homeowners renovated in the past two years

According to a Print Measurement Bureau (PMB) survey on residential renovations in Canada, 19.7 per cent of renters stated that they had performed renovations in the past two years, while this percentage was 53.7 per cent for owners of single-family homes.

Percentage of Renovators Renters vs. Owners



Source: Print Measurement Bureau 2000

In the homeowner group, top honours went to Montréal with 60.7 per cent of renovating households. Calgary came in second with 55.1 per cent of renovating homeowners, followed by Winnipeg, Toronto and Vancouver.

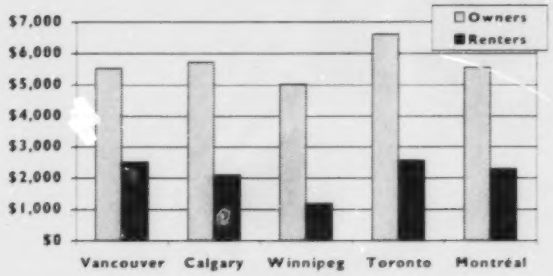
As for renters, Toronto led the way with 21.5 per cent of renovators, closely followed by Montréal (19.7 per cent) and Vancouver (18.4 per cent). Calgary and Winnipeg presented a very different profile in this sector, with 14.3 per cent and 10.2 per cent of renovating renters, respectively.

Proportionately, renters spend an amount equivalent to 43 per cent of renovation expenses incurred by homeowners

Nationally, the PMB survey revealed that homeowners who performed renovations in the past two years spent an average of $5,365 on their projects. However, what may seem surprising is that renovating renters spent an average of $2,312, or 43 per cent of the level of expenses incurred by homeowners.

In Toronto, renovating homeowners spent an average of $6,621 in the past two years, the highest level of renovation expenditures recorded among the five cities studied. Homeowners in the other cities stated that they spent between $5,009 (Winnipeg) and $5,551 (Montréal), on average.

Average Renovation Expenditures Renters vs. Owners



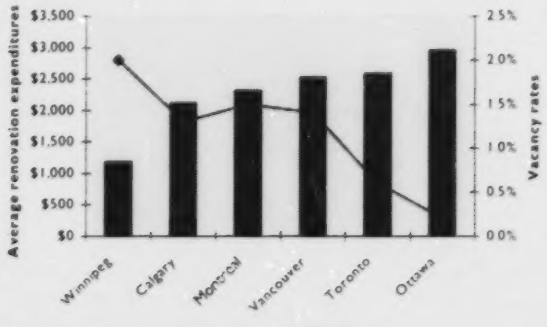
Source: Print Measurement Bureau 2000

It was also in Toronto that the average renovation expenditures of renters were the highest, at $2,585. Renters in Montréal, Vancouver and Calgary indicated average expenditures exceeding $2,000, while those in Winnipeg spent only $1,189 to renovate their dwelling.

Link between vacancy rates and renovation expenditures among renters

The graph below clearly shows a correlation between the level of renovation expenses incurred by renters and the vacancy rate in the city where they live.

Vacancy Rates and Renovation Expenditures among Renters



Sources: Print Measurement Bureau and CMHC 2000

Contact: Claude Lapointe (613) 748-2354 clapoint@cmhc-schl.gc.ca

This suggests that, in certain cities, the more limited choice of apartments is forcing renters to opt for units that do not exactly suit their tastes. These renters then have to invest a certain amount of money in renovations in order to make up for the deficiencies of their dwellings in terms of interior decorating or modernization.

In addition, renters in cities where the vacancy rates are low have a strong incentive to stay in their current dwelling even if it no longer perfectly suits their taste or if they have the means to afford a little more luxury. Rather than move and risk being disappointed elsewhere, they may prefer to renovate their apartment, adding a personal touch.

What do renters renovate?

Yes, renters do renovate, but what exactly do they renovate? The PMB survey revealed that renters mainly undertake interior decorating projects.

In all, 61.8 per cent of renters tackle painting or wallpapering in their dwelling. Another 30.7 per cent change the floors or carpets, 25.9 per cent renovate the basement, kitchen, bathroom or family room, 19.8 per cent improve the insulation by renovating doors and windows, 19.3 per cent rearrange their landscaping and 16.9 per cent perform plumbing, heating or air conditioning work. Very few will make changes to their kitchen cabinets or add rooms to their dwelling.

Renter Renovations

Renovation types	Percentage
Remodelling (basement, bathroom, kitchen, family room)	25.9%
Additions	8.0%
Painting/WallPapering	61.8%
Flooring/Carpeting	30.7%
Cabinetry	8.8%
Landscaping	19.3%
Plumbing/Heating/Air Conditioning	16.9%
Windows/Doors/Insulation	19.8%

Source: Print Measurement Bureau 2000

The extent of renter renovation may seem surprising, but it clearly shows the importance that renter households attach to the comfort and quality of their dwelling, to the point of undertaking major renovations.

Types of renovations vs types of homes

Original owners (90 per cent of these owners in the sample, who had bought their home new, had lived in their home for over three years) and resale owners have different concerns with regard to the types of renovations that they perform. The PMB survey clearly brings out these differences.

Here is a striking example: one in two resale owners had performed basement, bathroom, kitchen or family room renovations, compared to one in three original owners, for a difference of 18 percentage points. This major gap may well be attributable to the fact that original owners had agreed to the layout plans of their rooms and generally remain satisfied with their choices longer.

Owner Renovations by Owner Type

Renovation Types	Original	Resale
Remodelling (basement, bathroom, kitchen, family room)	32.2%	50.3%
Additions	12.5%	9.8%
Painting/WallPapering	50.3%	53.0%
Flooring/Carpeting	34.7%	41.4%
Cabinetry	10.9%	13.4%
Landscaping	33.3%	33.4%
Plumbing/Heating/Air Conditioning	17.9%	25.1%
Windows/Doors/Insulation	27.2%	33.1%

Source: Print Measurement Bureau 2000

Resale owners, on the other hand, often make their purchase based on their overall assessment of the home and plan a number of renovations in the short or medium term to adapt the rooms to their tastes and also to add a touch of modernism.

Non-negligible differences were also observed for such projects as replacing floors and carpets, improving the plumbing, heating or air conditioning, and renovating doors and windows. The other categories of renovations showed more marginal gaps.

The only category where original owners predominated was that of additions. It would seem that, after a number of years, original owners put greater emphasis on possible additions to their home than do resale owners.

Renovation spending slightly higher among resale owners

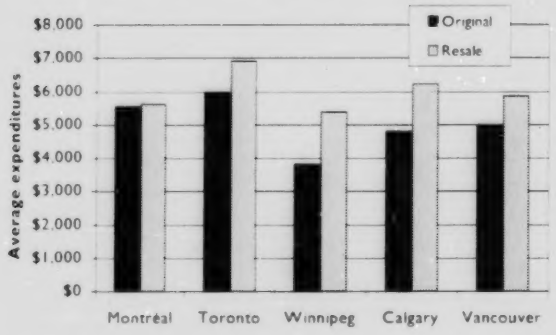
In general, one can expect renovation expenditures to be greater among resale owners than original owners, and this is one of the findings that came out of the PMB survey. However, it was surprising to note how narrow the gap was between the two groups.

Contact: Claude Lapointe (613) 748-2354 clapoint@cmhc-schl.gc.ca

In fact, the average difference between the expenses incurred by resale owners and original owners in the last two years was only $404. Resale owners indicated that they spent an average of $5,572 in the last two years, compared to $5,168 for original owners.

While this assumption cannot be verified from the PMB survey, it can be supposed that original owners generally keep their homes long enough to end up with renovation expenses that are very comparable to those incurred by resale owners.

Average Renovation Expenditures
Original vs. Resale Owners



Source: Print Measurement Bureau 2000

The average renovation expenditures in Montréal were practically equivalent for original owners and resale owners. The widest gap was registered in Winnipeg at $1,592, followed by Calgary at $1,411, while Toronto and Vancouver showed differences of $929 and $897, respectively.

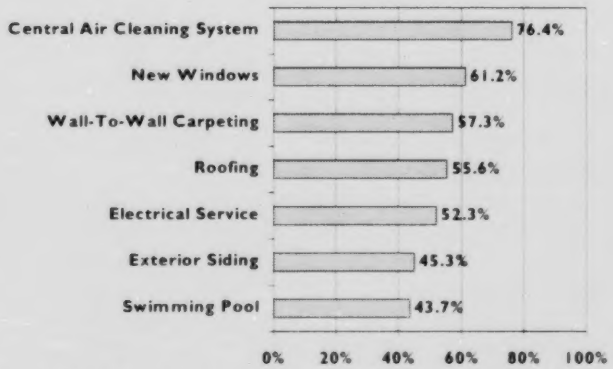
Nearly one in two homeowners perform their own renovations

The PMB survey also collects information concerning the principal person performing the residential renovations, by type of project.

Among all respondents in Canada, 44.7 per cent replied that they were the principal person who had performed the home renovations. Homeowners stated that they had hired a contractor in 29.2 per cent of cases. Finally, the remaining 26.1 per cent had requested the help of a friend or family member to undertake their renovations.

For certain, sometimes more complex and more technical types of renovations, a greater proportion of homeowners had retained the services of a contractor. The graph below presents seven categories of work for which skilled labour was most often called on, namely: central air cleaning system, new windows, carpets, roofing, electrical service, exterior siding and swimming pool.

Renovation Projects for which Owners Often Hire Contractors



Source: Print Measurement Bureau 2000

However, some renovations were performed mostly by the homeowners. For example, 52.1 per cent of renovating homeowners replied that they had built their own shed. Homeowners had also tackled most wall covering projects (wallpapering, painting and others) themselves, that is, in 59.0 per cent of cases. Homeowners were also the principal renovators for the following projects: treating exterior wood (63.2 per cent), caulking (58.6 per cent), weatherstripping (59.7 per cent), insulating (50.6 per cent) and finishing the basement (49.5 per cent).

Print Measurement Bureau Survey

The annual Print Measurement Bureau survey is based on a sample of 24,000 people. The sample design used in the PMB survey is consistent from year to year. A new sample is drawn each year to represent the entire population of Canada (with minor exceptions - e.g. Far North, Institutions, Reservations).

PMB is a non-profit organization, representing the interests of Canadian publishers, advertising agencies, advertisers and other companies.

Contact: Claude Lapointe (613) 748-2354 clapoint@cmhc-schl.gc.ca

British Columbia

Overview

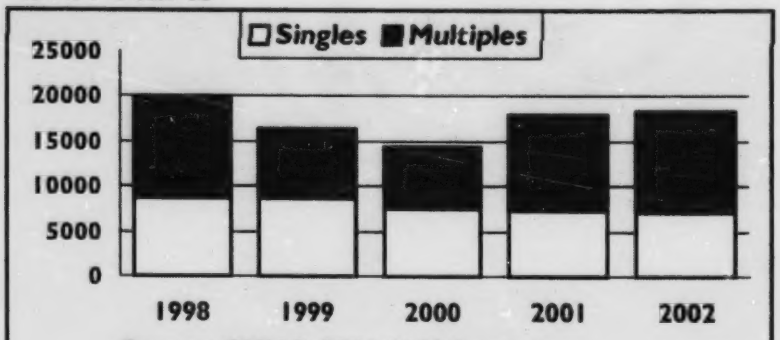
Housing markets doing well despite economic slowdown

Residential housing markets continue to be a bright spot in urban British Columbia. Lower interest rates have not only stimulated first-time buyer activity but also lowered financing cost for developers, enabling them to hold the line on price levels. Moreover, dramatic gains in the resale market and a diminishing inventory of new housing, should continue to promote improving housing starts for the remainder of this year and next.

The economic picture is not as positive. Continued weakness in the U.S. and Japanese economies is holding back BC's important tourism and export sectors. As such, average job growth for the year is expected to be negligible. While the application of the 19.3% tariff at the border on value-added softwood products has already sparked a number of layoffs at coastal BC mills, expect to see ongoing job losses in the months ahead. On a more favourable note, the province's energy sector continues to exhibit considerable momentum. Even with some expected easing in natural gas and electricity prices, the outlook is very positive for more investment in this sector over the next few years.

Barring a longer than expected slowdown in the global economy, internal forces such as the impact of considerably lower tax rates as well as improving business and consumer confidence should help to propel economic growth in BC over the longer term.

B.C. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Single detached starts will remain decline slightly this year and next. A diminishing supply of land and high development costs will limit new single-detached supply in **Vancouver**. However, marginal increases are expected in **Victoria** and **Kelowna** where moderate price levels and lower interest rates are fueling move-up buying.

Multiple Starts: Multiple starts continue to drive new construction activity, particularly in **Vancouver**. Motivated by low vacancy rates, new rental starts will see their highest levels in nearly a decade this year. New condominium development will continue to be favourable next year, with demand strongest for urban townhouses and high rise units.

Resales: Record housing sales have been reported in **Vancouver** and **Victoria** this year. With mortgage rates remaining low, these higher sales levels should hold up through 2002.

Prices: Despite strong sales levels, average prices have remained relatively stable in most markets. A greater proportion of first-time buyers has shifted demand toward more moderately priced units. However, an increasing sales-to-active listings ratio points towards tighter market conditions and suggests future upward pressure on prices

Spotlight on CONSUMER CONFIDENCE

For over a decade, BC residents have been one of the least optimistic provinces in Canada when it comes to the health of their economic future. However, the Conference Board of Canada reported that certain aspects of consumer confidence jumped in the second quarter of 2001.

This improvement in consumer confidence, in tandem with lower interest rates, has had a potent impact on the spending habits of BC residents. In particular, retail sales are up 6 per cent from a year ago while interest in homebuying has rebounded dramatically.

Contact: Carl Gomez (604) 737-4067, cgomez@cmhc-schl.gc.ca

British Columbia

Overview

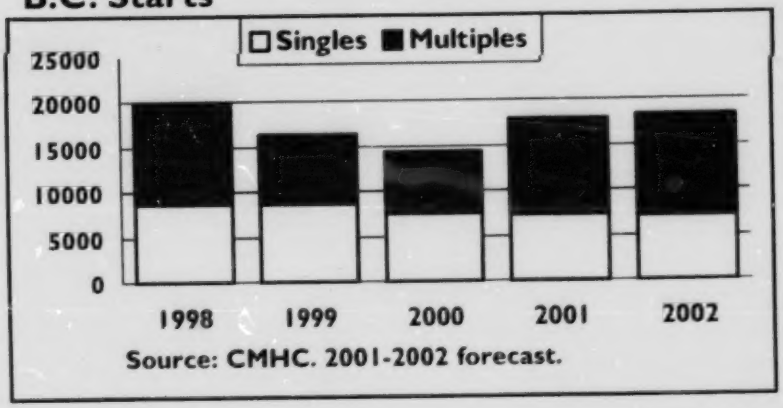
Housing markets doing well despite economic slowdown

Residential housing markets continue to be a bright spot in urban British Columbia. Lower interest rates have not only stimulated first-time buyer activity but also lowered financing cost for developers, enabling them to hold the line on price levels. Moreover, dramatic gains in the resale market and a diminishing inventory of new housing, should continue to promote improving housing starts for the remainder of this year and next.

The economic picture is not as positive. Continued weakness in the U.S. and Japanese economies is holding back BC's important tourism and export sectors. As such, average job growth for the year is expected to be negligible. While the application of the 19.3% tariff at the border on value-added softwood products has already sparked a number of layoffs at coastal BC mills, expect to see ongoing job losses in the months ahead. On a more favourable note, the province's energy sector continues to exhibit considerable momentum. Even with some expected easing in natural gas and electricity prices, the outlook is very positive for more investment in this sector over the next few years.

Barring a longer than expected slowdown in the global economy, internal forces such as the impact of considerably lower tax rates as well as improving business and consumer confidence should help to propel economic growth in BC over the longer term.

B.C. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Single detached starts will remain decline slightly this year and next. A diminishing supply of land and high development costs will limit new single-detached supply in **Vancouver**. However, marginal increases are expected in **Victoria** and **Kelowna** where moderate price levels and lower interest rates are fueling move-up buying.

Multiple Starts: Multiple starts continue to drive new construction activity, particularly in **Vancouver**. Motivated by low vacancy rates, new rental starts will see their highest levels in nearly a decade this year. New condominium development will continue to be favourable next year, with demand strongest for urban townhouses and high rise units.

Resales: Record housing sales have been reported in **Vancouver** and **Victoria** this year. With mortgage rates remaining low, these higher sales levels should hold up through 2002.

Prices: Despite strong sales levels, average prices have remained relatively stable in most markets. A greater proportion of first-time buyers has shifted demand toward more moderately priced units. However, an increasing sales-to-active listings ratio points towards tighter market conditions and suggests future upward pressure on prices

Spotlight on CONSUMER CONFIDENCE

For over a decade, BC residents have been one of the least optimistic provinces in Canada when it comes to the health of their economic future. However, the Conference Board of Canada reported that certain aspects of consumer confidence jumped in the second quarter of 2001.

This improvement in consumer confidence, in tandem with lower interest rates, has had a potent impact on the spending habits of BC residents. In particular, retail sales are up 6 per cent from a year ago while interest in homebuying has rebounded dramatically.

Contact: Carl Gomez (604) 737-4067, cgomez@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

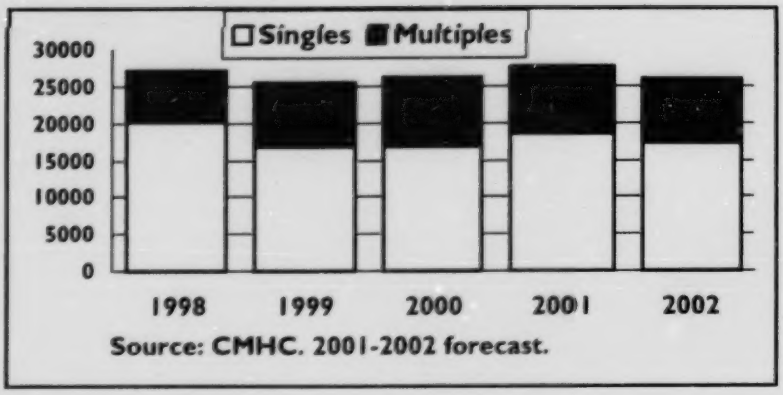
Overview

Economic growth continues

Economic indicators continue to point to a strong performance for the Alberta economy in 2001. Through the first six months of the year, retail sales were up 10.1 per cent. Over the same period, manufacturing shipments and farm cash receipts increased by 6 per cent and 11.8 per cent, respectively. From January through May, crude oil production grew by 1.8 per cent over the same period in 2000, while output of natural gas recorded a marginal gain of 0.8 per cent.

Due to a high level of activity across several sectors, the labour market in Alberta will outperform the national average in 2001. The provincial economy will generate over 40,000 jobs this year, accounting for about 23 per cent of the total job gains in the country. This will be the highest share of jobs generated since 1996 when the Alberta economy created about 37 per cent of all new employment in Canada.

Alberta Starts



Source: CMHC, 2001-2002 forecast.

Economic and job growth in 2002 is forecast to be slightly lower than in 2001. The recent softness in the price of natural gas is forcing producers to rethink their investment plans for the coming year. In addition, the slowdown in the U.S. economy and central Canada is anticipated to have a negative impact on export activity.

Despite lower employment growth, however, the Alberta job market will continue to perform significantly better than the national average. As a result, the province will remain the destination of choice for interprovincial migrants and demand for housing will stay at high levels over the forecast period.

In Detail

Single Starts: Excess demand from the resale market continues to spill over into the single-detached market. In 2001, single-detached starts will post their best performance in three years. In 2002, single-detached starts will remain flat in **Edmonton** and decline slightly in **Calgary** and other centres. Nevertheless, overall activity in this sector will remain above the average of the past five years.

Multiple Starts: Construction activity is forecast to drop by 2 per cent this year as declines in **Calgary** will more than offset gains in other centres. Lower activity in **Calgary** will enable the absorption of excess inventory in that centre. In 2002, overall multiple starts in the province will be very close to the average of the past five years.

Resales: Total sales on the MLS will set a new record this year due to favourable mortgage rates and a strong job market. Sales will dip slightly in 2002 as mortgage rates bottom out and employment gains moderate. However, overall MLS sales next year should still be the second best year on record.

Prices: Steady demand and low levels of listings will contribute to price gains over the forecast period. The average MLS price is forecast to increase by nearly 4 per cent this year and jump a further 3.3 per cent in 2002. Among provinces, only B.C. and Ontario have higher prices than Alberta. The overall price differential between B.C. and Alberta is about $65,000. The price differential between Ontario and Alberta is about $45,000.

Spotlight on EDMONTON

This year Edmonton is the hot spot for housing markets in the province. From 2000 to 2001, total MLS sales in Edmonton are forecast to rise by about 12.1 per cent compared to 8.9 per cent in Calgary.

Edmonton is also leading the province in terms of growth in starts. This year, total starts in Edmonton will be up by about 12.4 per cent compared to 5.3 per cent for the province as a whole. Total housing starts in Edmonton are expected to reach 7,000 units in 2001 and remain near this level in 2002.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Overview

Housing market is expected to improve next year

Overall job growth numbers are giving negative signals regarding the health of the economy this year. Through the first eight months, over 11,000 jobs were lost compared to the same period a year earlier.

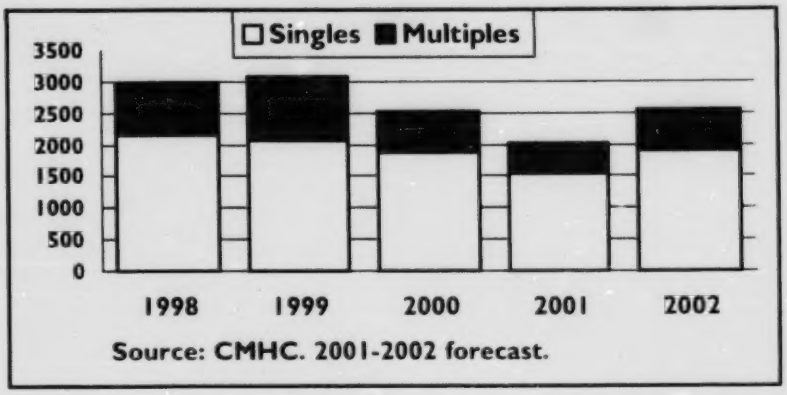
A more thorough examination of the data reveals, however, that labour markets in **Regina** and **Saskatoon** are holding their own. Indeed, most of the job losses have taken place in the rural agriculture sector.

The relative economic strength of the two major cities are encouraging many households to move from rural to urban areas. This has resulted in higher resales in **Saskatoon** and **Regina** but lower resales outside these two centres

At the same time, better job opportunities in other provinces are encouraging many Saskatchewan households to leave the province, lifting the number of listings and relieving pressure on the resale market. This, in turn, has limited a spillover of demand into the new home market and reduced starts activity this year.

Next year housing demand will rise as job growth resumes and migration to other provinces slows. Some of this demand will spillover to the new home market as listings on the existing home market will be insufficient. As a result, housing starts will increase and inventory levels will return to more normal levels. Total starts are forecast to reach 2,550 units in 2002.

Saskatchewan Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Since the existing home market will largely meet demand for single-detached homes, the need for new single-detached housing starts will be limited in 2001. About half of the drop this year will occur in **Regina** and **Saskatoon**. Starts are expected to rebound next year as job growth and therefore housing demand improves. About two-thirds of the gains will come from **Regina** and **Saskatoon**.

Multiple Starts: Rural to urban migration will maintain demand for multiple dwellings, but demand will be largely satisfied by newly completed and unoccupied inventories as opposed to new starts this year. As inventory levels come back to normal and the number of jobs increase, multiple starts will jump by nearly 40 per cent in 2002. About 55 per cent of the increase will occur in **Regina** and **Saskatoon.**

Resales: The resale market in Saskatchewan is moving in the same direction with the national market, benefiting in part from lower mortgage rates. MLS sales will rise by 2 percent this year. A stable number of listings, however, will result in a sales plateau next year.

Prices: A relative scarcity of moderately-priced listings will contribute to price gains over the forecast period. Next year, the average resale price in **Regina** should reach the $100,000 level.

Spotlight on IMMIGRATION

Saskatchewan has a long history of net out-migration. Although out-migrants represent a loss of housing demand, housing professionals must not ignore the fact that the province sees new in-migrants every year.

In the period 1995 to 2000, the province had more than 18,000 in-migrants per year. Most of these (about 16,500) came from other provinces, most notably, Alberta. On average, more than 90 per cent of these in-migrant households purchased a new or existing home. Only 10 per cent rented.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

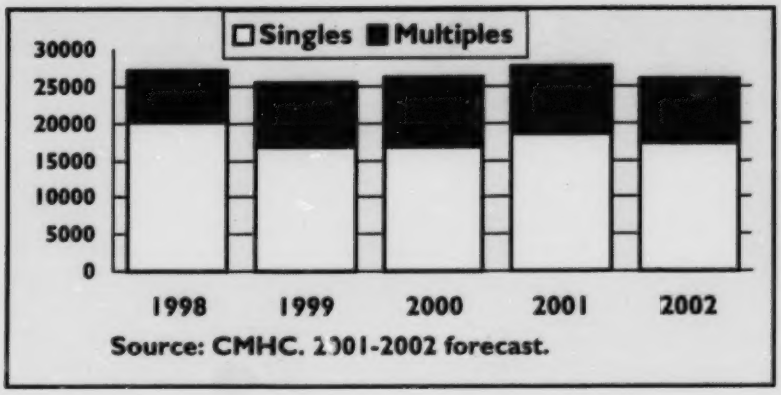
Overview

Economic growth continues

Economic indicators continue to point to a strong performance for the Alberta economy in 2001. Through the first six months of the year, retail sales were up 10.1 per cent. Over the same period, manufacturing shipments and farm cash receipts increased by 6 per cent and 11.8 per cent, respectively. From January through May, crude oil production grew by 1.8 per cent over the same period in 2000, while output of natural gas recorded a marginal gain of 0.8 per cent.

Due to a high level of activity across several sectors, the labour market in Alberta will outperform the national average in 2001. The provincial economy will generate over 40,000 jobs this year, accounting for about 23 per cent of the total job gains in the country. This will be the highest share of jobs generated since 1996 when the Alberta economy created about 37 per cent of all new employment in Canada.

Alberta Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Economic and job growth in 2002 is forecast to be slightly lower than in 2001. The recent softness in the price of natural gas is forcing producers to rethink their investment plans for the coming year. In addition, the slowdown in the U.S. economy and central Canada is anticipated to have a negative impact on export activity.

Despite lower employment growth, however, the Alberta job market will continue to perform significantly better than the national average. As a result, the province will remain the destination of choice for interprovincial migrants and demand for housing will stay at high levels over the forecast period.

In Detail

Single Starts: Excess demand from the resale market continues to spill over into the single-detached market. In 2001, single-detached starts will post their best performance in three years. In 2002, single-detached starts will remain flat in **Edmonton** and decline slightly in **Calgary** and other centres. Nevertheless, overall activity in this sector will remain above the average of the past five years.

Multiple Starts: Construction activity is forecast to drop by 2 per cent this year as declines in **Calgary** will more than offset gains in other centres. Lower activity in **Calgary** will enable the absorption of excess inventory in that centre. In 2002, overall multiple starts in the province will be very close to the average of the past five years.

Resales: Total sales on the MLS will set a new record this year due to favourable mortgage rates and a strong job market. Sales will dip slightly in 2002 as mortgage rates bottom out and employment gains moderate. However, overall MLS sales next year should still be the second best year on record.

Prices: Steady demand and low levels of listings will contribute to price gains over the forecast period. The average MLS price is forecast to increase by nearly 4 per cent this year and jump a further 3.3 per cent in 2002. Among provinces, only B.C. and Ontario have higher prices than Alberta. The overall price differential between B.C. and Alberta is about $65,000. The price differential between Ontario and Alberta is about $45,000.

Spotlight on EDMONTON

This year Edmonton is the hot spot for housing markets in the province. From 2000 to 2001, total MLS sales in Edmonton are forecast to rise by about 12.1 per cent compared to 8.9 per cent in Calgary.

Edmonton is also leading the province in terms of growth in starts. This year, total starts in Edmonton will be up by about 12.4 per cent compared to 5.3 per cent for the province as a whole. Total housing starts in Edmonton are expected to reach 7,000 units in 2001 and remain near this level in 2002.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Overview

Housing market is expected to improve next year

Overall job growth numbers are giving negative signals regarding the health of the economy this year. Through the first eight months, over 11,000 jobs were lost compared to the same period a year earlier.

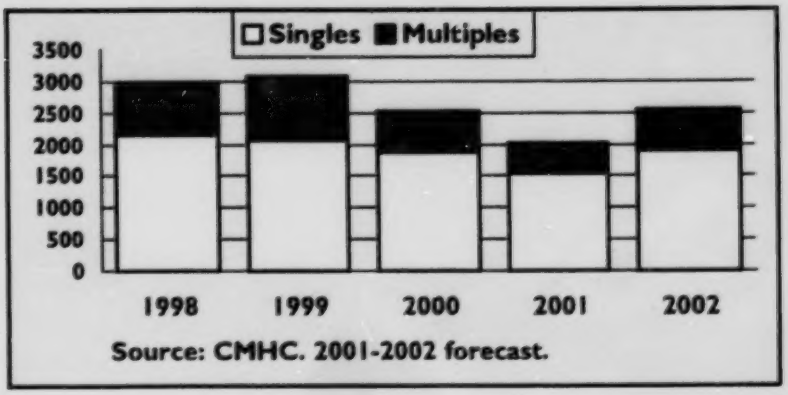
A more thorough examination of the data reveals, however, that labour markets in **Regina** and **Saskatoon** are holding their own. Indeed, most of the job losses have taken place in the rural agriculture sector.

The relative economic strength of the two major cities are encouraging many households to move from rural to urban areas. This has resulted in higher resales in **Saskatoon** and **Regina** but lower resales outside these two centres

At the same time, better job opportunities in other provinces are encouraging many Saskatchewan households to leave the province, lifting the number of listings and relieving pressure on the resale market. This, in turn, has limited a spillover of demand into the new home market and reduced starts activity this year.

Next year housing demand will rise as job growth resumes and migration to other provinces slows. Some of this demand will spillover to the new home market as listings on the existing home market will be insufficient. As a result, housing starts will increase and inventory levels will return to more normal levels. Total starts are forecast to reach 2,550 units in 2002.

Saskatchewan Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Since the existing home market will largely meet demand for single-detached homes, the need for new single-detached housing starts will be limited in 2001. About half of the drop this year will occur in **Regina** and **Saskatoon**. Starts are expected to rebound next year as job growth and therefore housing demand improves. About two-thirds of the gains will come from **Regina** and **Saskatoon**.

Multiple Starts: Rural to urban migration will maintain demand for multiple dwellings, but demand will be largely satisfied by newly completed and unoccupied inventories as opposed to new starts this year. As inventory levels come back to normal and the number of jobs increase, multiple starts will jump by nearly 40 per cent in 2002. About 55 per cent of the increase will occur in **Regina** and **Saskatoon.**

Resales: The resale market in Saskatchewan is moving in the same direction with the national market, benefiting in part from lower mortgage rates. MLS sales will rise by 2 percent this year. A stable number of listings, however, will result in a sales plateau next year.

Prices: A relative scarcity of moderately-priced listings will contribute to price gains over the forecast period. Next year, the average resale price in **Regina** should reach the $100,000 level.

Spotlight on IMMIGRATION

Saskatchewan has a long history of net out-migration. Although out-migrants represent a loss of housing demand, housing professionals must not ignore the fact that the province sees new in-migrants every year.

In the period 1995 to 2000, the province had more than 18,000 in-migrants per year. Most of these (about 16,500) came from other provinces, most notably, Alberta. On average, more than 90 per cent of these in-migrant households purchased a new or existing home. Only 10 per cent rented.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Overview

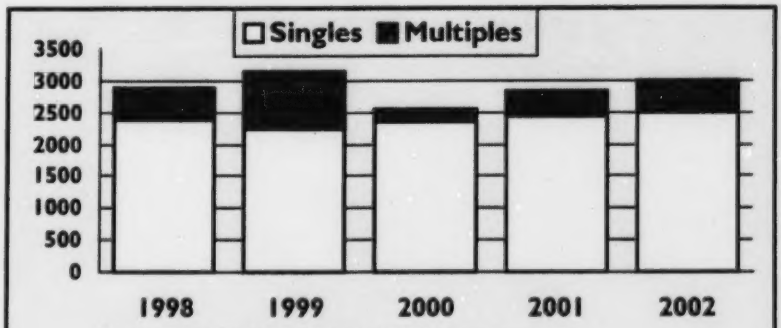
Steady performance continues

Economic indicators are pointing to another year of steady performance for the Manitoba economy in 2001. From January through August, total employment was up by 0.6 per cent over the same period a year earlier. Losses in the goods producing sector were offset by gains in the service producing sector.

The job market in **Winnipeg** has performed better than the rest of Manitoba. Through the first eight months of the year, total employment increased by 1.8 per cent in **Winnipeg.** From January through August, employment in **Winnipeg**'s service sector grew by 2.5 per cent over the same period in 2000, while jobs in the city's goods producing sector recorded a marginal decline of 0.4 per cent.

Economic and job growth in 2002 is forecast to be very close to the levels seen in 2001.

Manitoba Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Since a large share of Manitoba's manufacturing sector is oriented toward production of non-durable goods, which is less cyclical, the province will better withstand the slowdown in the U.S.

The tight labour market should lead to wage gains and attract a greater number of workers to the province. This will result in positive net migration next year.

Favourable job prospects, migration, and household formation should sustain demand for housing through 2002.

In Detail

Single Starts: The single-detached market is benefiting from a very active resale market. Move up buyers unable to find a home of their choice in the existing home market are turning to the new home market. Single starts are forecast to rise by about 4.3 per cent this year and a further 2 per cent next year. About half of these starts will take place in the **Winnipeg** census metropolitan area.

Multiple Starts: Multiple starts will jump by about 75 per cent this year and are expected to rise a further 35 per cent next year. As in Saskatchewan, most of the multiple starts will be targeted toward the 55 plus population seeking a more carefree lifestyle in terms of home maintenance.

Resales: A strong job market in **Winnipeg** and favourable mortgage rates have been driving the resale market in the province. In 2001, MLS sales in Manitoba are expected to rise by 4.6 percent over last year's level. Sales will plateau in 2002 due to a lack of listings for move-up buyers.

Prices: Continued strength in demand coupled with greater sales at the higher end of the price spectrum will contribute to price gains in 2002. Next year, the average resale price in **Winnipeg** is forecast to increase by 4.8 per cent, slightly outpacing the gain of 4.3 per cent for the province as a whole.

Spotlight on EARNINGS

The latest statistics indicate that wages have gone up in Manitoba. From January through August, average weekly earnings in Manitoba grew by 3.5 per cent over the same period a year earlier. Weekly earnings in goods producing and service producing sectors were up by 5.3 and 3.1 per cent, respectively.

Higher earnings combined with favourable mortgage rates are having a beneficial impact on the move-up buyer housing market in the province.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

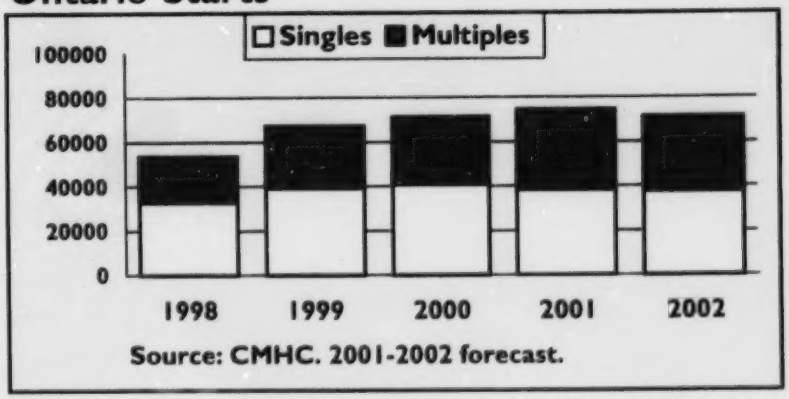
Overview

Twelve year housing starts record

Home starts will put in their best performance in twelve years. Low mortgage rates and sky-high immigration levels will boost home starts from 71,521 in 2000 to 74,800 this year — the highest level since 1989. Starts will edge lower to 71,500 in 2002 as the impact of slower economic growth sets in.

The economy, one of the key housing demand ingredients, has lost steam. Job creation has been at a standstill since January. Auto-sector and recent border crossing woes will combine with airline and hospitality sector problems to result in low to negative job growth into the beginning of next year. Economic indicators lost ground even before the World Trade Centre event, though most were at reasonable levels. For example, consumer confidence edged lower. Business bankruptcies were edging up. The Help Wanted index inched down.

Ontario Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Another key housing demand ingredient is people. Here we had a good-news story, in-migration skyrocketed. August year-to-date immigration to Canada has been running at levels consistent with a fifth above the 225,000 upper target limit. The majority of arrivals chose Ontario for its established ethnic and social networks. High in-migration should trail off throughout next year as a result of increased security and a decline in appetite for travel in the aftermath of the World Trade Centre disaster.

Ultimately, the health of existing home markets set the stage for new construction. Low mortgage rates, which have kept home-ownership accessible, have led to record existing home sales and rising resale home prices. The province's tightest resale markets are in Central and Southeastern Ontario: **Toronto**, **Ottawa** and **Kitchener-Waterloo**.

In Detail

Single Starts: Single detached home starts will edge lower both this year and next. Single-detached homes are the most expensive home type. Rising home prices in Ontario's larger centres have made multiple family homes an affordable substitute.

Multiple Starts: Condominium and ownership row home construction has been running well above last year's. Multiple starts will jump by just under a fifth this year and will retreat slightly when interest rates edge up in 2002. Low vacancy rates and a growing renter aged population will boost rental apartment construction. Rental starts, however, will remain low by historical standards.

Resales: Home sales through the Multiple Listing Services have shrugged off the bad economic news. Affordable mortgage rates, the influx of new arrivals and tight rental markets will raise home sales to record heights this year. A more cautious consumer will move home sales lower next year.

Prices: Leading home price indicators, such as the sales-to-new listings ratios, imply that most of the province's resale markets are balanced to tight. Home price increases will slow from double the general rate of inflation this year to the general rate of inflation next year as the economy cools.

Spotlight on the RENTAL MARKET

Vacancy rates are low in all major Ontario centres with the exception of the North. High in- migration to the province and a shift in age demographics to moderately stronger growth in the younger age population has boosted demand for rental. Migrants and younger aged households tend to rent until they become established.

The Ontario Ministry of Municipal Affairs and Housing announced that the allowable occupied unit rent increase will go up from 2.9 per cent in 2001 to 3.9 per cent in 2002. This rent increase guideline is designed to reflect changes in building operating costs. Higher home heating costs are a major reason for the 2002 increase.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Overview

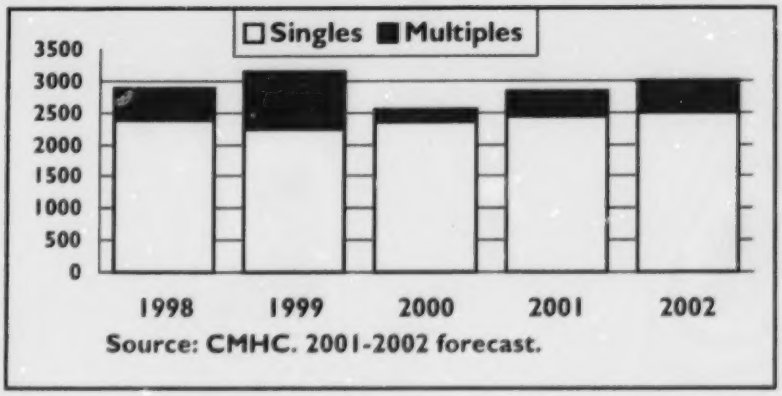
Steady performance continues

Economic indicators are pointing to another year of steady performance for the Manitoba economy in 2001. From January through August, total employment was up by 0.6 per cent over the same period a year earlier. Losses in the goods producing sector were offset by gains in the service producing sector.

The job market in **Winnipeg** has performed better than the rest of Manitoba. Through the first eight months of the year, total employment increased by 1.8 per cent in **Winnipeg.** From January through August, employment in **Winnipeg**'s service sector grew by 2.5 per cent over the same period in 2000, while jobs in the city's goods producing sector recorded a marginal decline of 0.4 per cent.

Economic and job growth in 2002 is forecast to be very close to the levels seen in 2001.

Manitoba Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Since a large share of Manitoba's manufacturing sector is oriented toward production of non-durable goods, which is less cyclical, the province will better withstand the slowdown in the U.S.

The tight labour market should lead to wage gains and attract a greater number of workers to the province. This will result in positive net migration next year.

Favourable job prospects, migration, and household formation should sustain demand for housing through 2002.

In Detail

Single Starts: The single-detached market is benefiting from a very active resale market. Move up buyers unable to find a home of their choice in the existing home market are turning to the new home market. Single starts are forecast to rise by about 4.3 per cent this year and a further 2 per cent next year. About half of these starts will take place in the **Winnipeg** census metropolitan area.

Multiple Starts: Multiple starts will jump by about 75 per cent this year and are expected to rise a further 35 per cent next year. As in Saskatchewan, most of the multiple starts will be targeted toward the 55 plus population seeking a more carefree lifestyle in terms of home maintenance.

Resales: A strong job market in **Winnipeg** and favourable mortgage rates have been driving the resale market in the province. In 2001, MLS sales in Manitoba are expected to rise by 4.6 percent over last year's level. Sales will plateau in 2002 due to a lack of listings for move-up buyers.

Prices: Continued strength in demand coupled with greater sales at the higher end of the price spectrum will contribute to price gains in 2002. Next year, the average resale price in **Winnipeg** is forecast to increase by 4.8 per cent, slightly outpacing the gain of 4.3 per cent for the province as a whole.

Spotlight on EARNINGS

The latest statistics indicate that wages have gone up in Manitoba. From January through August, average weekly earnings in Manitoba grew by 3.5 per cent over the same period a year earlier. Weekly earnings in goods producing and service producing sectors were up by 5.3 and 3.1 per cent, respectively.

Higher earnings combined with favourable mortgage rates are having a beneficial impact on the move-up buyer housing market in the province.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

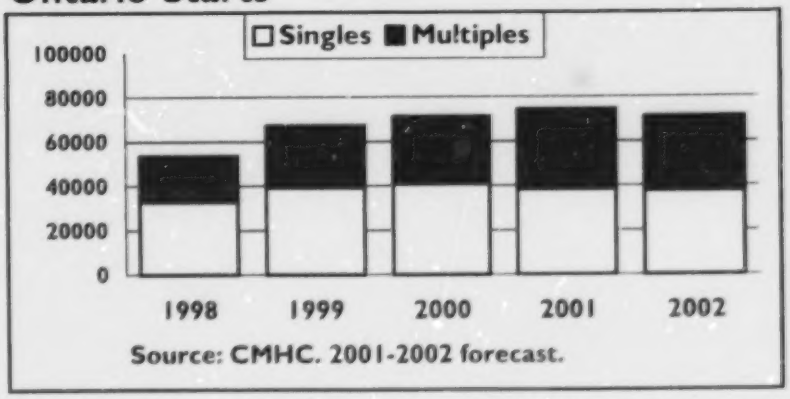
Overview

Twelve year housing starts record

Home starts will put in their best performance in twelve years. Low mortgage rates and sky-high immigration levels will boost home starts from 71,521 in 2000 to 74,800 this year — the highest level since 1989. Starts will edge lower to 71,500 in 2002 as the impact of slower economic growth sets in.

The economy, one of the key housing demand ingredients, has lost steam. Job creation has been at a standstill since January. Auto-sector and recent border crossing woes will combine with airline and hospitality sector problems to result in low to negative job growth into the beginning of next year. Economic indicators lost ground even before the World Trade Centre event, though most were at reasonable levels. For example, consumer confidence edged lower. Business bankruptcies were edging up. The Help Wanted index inched down.

Ontario Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Another key housing demand ingredient is people. Here we had a good-news story, in-migration skyrocketed. August year-to-date immigration to Canada has been running at levels consistent with a fifth above the 225,000 upper target limit. The majority of arrivals chose Ontario for its established ethnic and social networks. High in-migration should trail off throughout next year as a result of increased security and a decline in appetite for travel in the aftermath of the World Trade Centre disaster.

Ultimately, the health of existing home markets set the stage for new construction. Low mortgage rates, which have kept home-ownership accessible, have led to record existing home sales and rising resale home prices. The province's tightest resale markets are in Central and Southeastern Ontario: **Toronto**, **Ottawa** and **Kitchener-Waterloo**.

In Detail

Single Starts: Single detached home starts will edge lower both this year and next. Single-detached homes are the most expensive home type. Rising home prices in Ontario's larger centres have made multiple family homes an affordable substitute.

Multiple Starts: Condominium and ownership row home construction has been running well above last year's. Multiple starts will jump by just under a fifth this year and will retreat slightly when interest rates edge up in 2002. Low vacancy rates and a growing renter aged population will boost rental apartment construction. Rental starts, however, will remain low by historical standards.

Resales: Home sales through the Multiple Listing Services have shrugged off the bad economic news. Affordable mortgage rates, the influx of new arrivals and tight rental markets will raise home sales to record heights this year. A more cautious consumer will move home sales lower next year.

Prices: Leading home price indicators, such as the sales-to-new listings ratios, imply that most of the province's resale markets are balanced to tight. Home price increases will slow from double the general rate of inflation this year to the general rate of inflation next year as the economy cools.

Spotlight on the RENTAL MARKET

Vacancy rates are low in all major Ontario centres with the exception of the North. High in- migration to the province and a shift in age demographics to moderately stronger growth in the younger age population has boosted demand for rental. Migrants and younger aged households tend to rent until they become established.

The Ontario Ministry of Municipal Affairs and Housing announced that the allowable occupied unit rent increase will go up from 2.9 per cent in 2001 to 3.9 per cent in 2002. This rent increase guideline is designed to reflect changes in building operating costs. Higher home heating costs are a major reason for the 2002 increase.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

Overview

Residential construction will moderate with economic slowdown

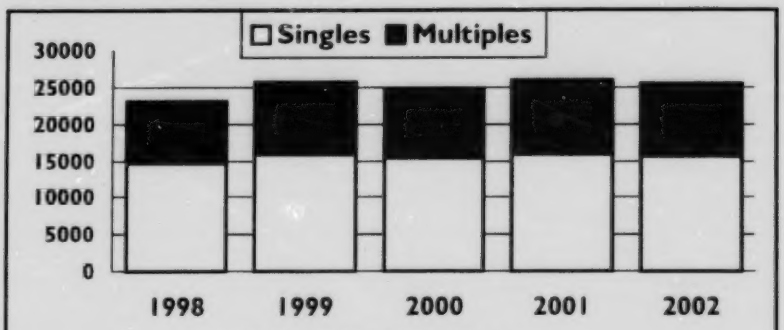
Residential construction in Quebec will be on the rise this year, but will decline slightly next year, following the economic slowdown in the United States. The housing impact of the North American economic slowdown will be heightened by the repercussions of the events of September 11.

However, tax cuts and lower mortgage rates will help cushion these effects. Job creation will also remain positive, although at a slower pace. The unemployment rate will reach 8.8 per cent in 2001 and 9.1 per cent in 2002.

The tight rental market will also benefit homebuilding. The Quebec rental vacancy rate was 2.2 per cent, according to CMHC's 2000 survey. The rate is expected to be under the 2.0 per-cent mark in the three large metropolitan areas (**Hull**, **Montréal** and **Québec**) this year and next.

The solid performance of the labour market in recent years, fewer unoccupied units for rent, and a reduced number of properties for sale are factors that will support homebuilding this year and next. It is therefore expected that there will be 25,900 starts in 2001 and 25,500 in 2002.

Quebec Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Low inventories of new and existing homes, the good performance of the job market in the last few years, increasing disposable income and lower mortgage rates will support the construction of 15,900 houses in 2001. However, the recent weakness of the labour market will be felt on the level of activity in 2002, when 15,600 starts are expected.

Multiple Starts: Multiple starts will rise near the 10,000 mark this year and next year because of low rental vacancy rates and a robust demand for retirement homes. Total condominium starts will remain at high levels also despite a slight decline in the **Montréal** market due to a moderate rise in unsold inventories.

Resales: Sales will continue to rise this year, but will fall in 2002 as a result of more moderate employment growth and a more limited choice on the existing home market. Decreasing mortgage rates will encourage homebuying.

Prices: The resale market will see upward pressure on the average price of houses given conditions increasingly favourable to sellers. Average MLS price is expected to increase by 4.3 per cent this year and by 2.6 per cent next year.

Spotlight on RETIREMENT HOME MARKET

According to a recent CMHC survey, the retirement home market in Quebec continues to pick up in almost all areas. This phenomenon is mainly attributable to the ageing of the population, and the improving financial position of the older population.

The growth potential is greater in the Montréal and Hull areas where the senior population is large relative to the supply of retirement homes. New projects often take the form of apartment buildings with 100 or more units, developed in phases, and targeted to the mid- to upper-range niches.

Contact: Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

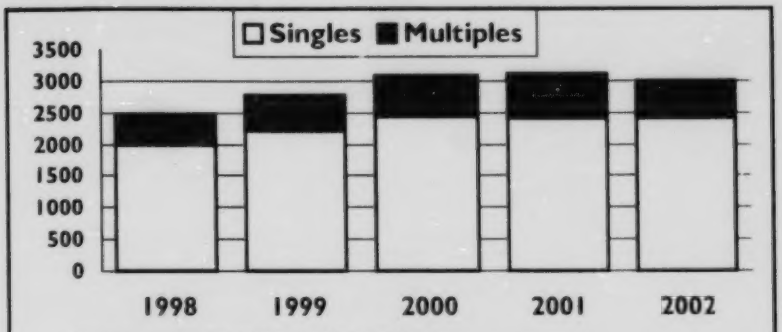
Overview

Migration to sustain housing demand despite slower economy

Capital spending has played a key role in New Brunswick's economic performance over the last few years. However, the completion of the main gas pipeline, the Irving Oil refinery expansion, the **Fredericton-Moncton** highway and the lateral pipeline to Saint John will cause a substantial drop in capital expenditures.

Provincial exports are also expected to decline as a result of the recent tragic events in the U.S.. Weaker demand for petroleum and pulp and paper products will cause a drop in manufacturing shipments. Expect GDP to moderate to a 2 per cent growth rate this year before rising slightly to 2.5 per cent in 2002.

New Brunswick Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Slower economic growth will mean employment growth over the forecast period will not match the pace set last year. Growth in employment will be essentially nil in 2001 and 0.9 per cent in 2002. Furthermore, the labour force will expand at a faster pace, causing the unemployment rate to rise near 11 per cent this year and next.

Despite a slowdown in economic and employment growth, the demand for housing remains strong. Intra-provincial migration, from the economically weaker areas of the province to urban centres such as **Moncton**, will sustain demand for the new home market.

In Detail

Single Starts: Construction of single-family dwellings bounced back this summer, following a weak start due to the severe winter conditions. Residential activity is expected to remain strong in the Fall with the significant drop in mortgage rates. As a result, the level of single starts will remain high, again near 2,400 units this year and next.

Multiple Starts: Near record low vacancy levels in all areas of southern N.B. have stimulated the construction of multiple dwellings particularly in **Moncton** and **Fredericton**. In 2001, multiple starts will rise to the highest level since 1993. The construction activity will decline slightly in 2002 but remain strong in historical terms.

Resales: A slow start in new residential construction earlier this year combined with low mortgage rates and a relatively broad supply of listings will help the resale market to maintain a record level of sales over the next two years. Our current forecast indicate sales to rise to 4,600 and 4,650 units in 2001 and 2002 respectively.

Prices: An increased number of higher priced homes will push the average sale price to $94,000 and $95,000 in 2001 and 2002 respectively.

Spotlight on GREATER MONCTON

Greater Moncton's economic growth over the last ten years has been remarkable. Employment levels are currently near record highs and in-migration remains strong. Single construction in Greater Moncton has always captured almost half of the total starts in N.B. urban centres. The construction of multiple dwellings remain strong, yet vacancies are near record low.

Future prospects remain positive. Large construction projects such as the new airport to be completed next Fall and serious discussions about a new bridge over the Petitcodiac river will help the local economy over the next several years.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

Overview

Residential construction will moderate with economic slowdown

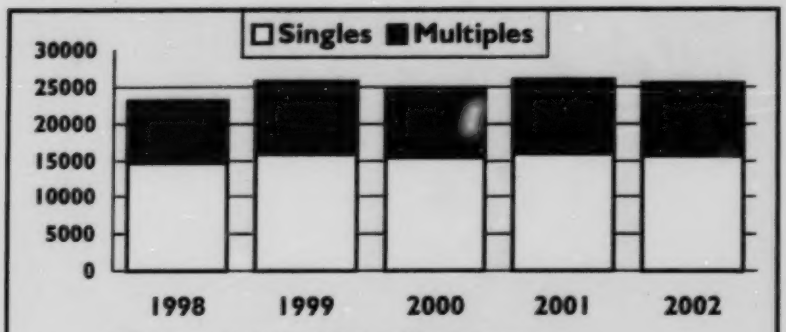
Residential construction in Quebec will be on the rise this year, but will decline slightly next year, following the economic slowdown in the United States. The housing impact of the North American economic slowdown will be heightened by the repercussions of the events of September 11.

However, tax cuts and lower mortgage rates will help cushion these effects. Job creation will also remain positive, although at a slower pace. The unemployment rate will reach 8.8 per cent in 2001 and 9.1 per cent in 2002.

The tight rental market will also benefit homebuilding. The Quebec rental vacancy rate was 2.2 per cent, according to CMHC's 2000 survey. The rate is expected to be under the 2.0 per-cent mark in the three large metropolitan areas (**Hull**, **Montréal** and **Québec**) this year and next.

The solid performance of the labour market in recent years, fewer unoccupied units for rent, and a reduced number of properties for sale are factors that will support homebuilding this year and next. It is therefore expected that there will be 25,900 starts in 2001 and 25,500 in 2002.

Quebec Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Low inventories of new and existing homes, the good performance of the job market in the last few years, increasing disposable income and lower mortgage rates will support the construction of 15,900 houses in 2001. However, the recent weakness of the labour market will be felt on the level of activity in 2002, when 15,600 starts are expected.

Multiple Starts: Multiple starts will rise near the 10,000 mark this year and next year because of low rental vacancy rates and a robust demand for retirement homes. Total condominium starts will remain at high levels also despite a slight decline in the **Montréal** market due to a moderate rise in unsold inventories.

Resales: Sales will continue to rise this year, but will fall in 2002 as a result of more moderate employment growth and a more limited choice on the existing home market. Decreasing mortgage rates will encourage homebuying.

Prices: The resale market will see upward pressure on the average price of houses given conditions increasingly favourable to sellers. Average MLS price is expected to increase by 4.3 per cent this year and by 2.6 per cent next year.

Spotlight on RETIREMENT HOME MARKET

According to a recent CMHC survey, the retirement home market in Quebec continues to pick up in almost all areas. This phenomenon is mainly attributable to the ageing of the population, and the improving financial position of the older population.

The growth potential is greater in the Montréal and Hull areas where the senior population is large relative to the supply of retirement homes. New projects often take the form of apartment buildings with 100 or more units, developed in phases, and targeted to the mid- to upper-range niches.

Contact: Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

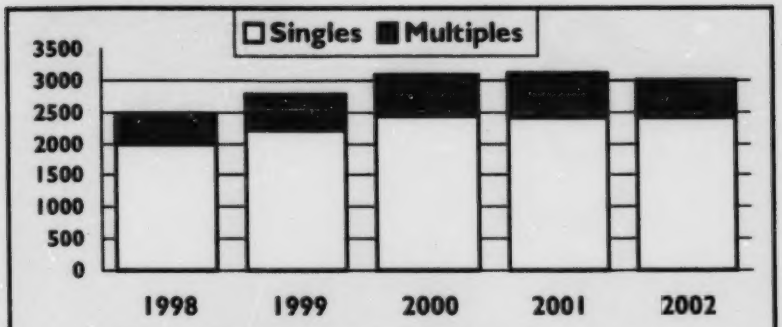
Overview

Migration to sustain housing demand despite slower economy

Capital spending has played a key role in New Brunswick's economic performance over the last few years. However, the completion of the main gas pipeline, the Irving Oil refinery expansion, the **Fredericton-Moncton** highway and the lateral pipeline to Saint John will cause a substantial drop in capital expenditures.

Provincial exports are also expected to decline as a result of the recent tragic events in the U.S.. Weaker demand for petroleum and pulp and paper products will cause a drop in manufacturing shipments. Expect GDP to moderate to a 2 per cent growth rate this year before rising slightly to 2.5 per cent in 2002.

New Brunswick Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Slower economic growth will mean employment growth over the forecast period will not match the pace set last year. Growth in employment will be essentially nil in 2001 and 0.9 per cent in 2002. Furthermore, the labour force will expand at a faster pace, causing the unemployment rate to rise near 11 per cent this year and next.

Despite a slowdown in economic and employment growth, the demand for housing remains strong. Intra-provincial migration, from the economically weaker areas of the province to urban centres such as **Moncton**, will sustain demand for the new home market.

In Detail

Single Starts: Construction of single-family dwellings bounced back this summer, following a weak start due to the severe winter conditions. Residential activity is expected to remain strong in the Fall with the significant drop in mortgage rates. As a result, the level of single starts will remain high, again near 2,400 units this year and next.

Multiple Starts: Near record low vacancy levels in all areas of southern N.B. have stimulated the construction of multiple dwellings particularly in **Moncton** and **Fredericton**. In 2001, multiple starts will rise to the highest level since 1993. The construction activity will decline slightly in 2002 but remain strong in historical terms.

Resales: A slow start in new residential construction earlier this year combined with low mortgage rates and a relatively broad supply of listings will help the resale market to maintain a record level of sales over the next two years. Our current forecast indicate sales to rise to 4,600 and 4,650 units in 2001 and 2002 respectively.

Prices: An increased number of higher priced homes will push the average sale price to $94,000 and $95,000 in 2001 and 2002 respectively.

Spotlight on GREATER MONCTON

Greater Moncton's economic growth over the last ten years has been remarkable. Employment levels are currently near record highs and in-migration remains strong. Single construction in Greater Moncton has always captured almost half of the total starts in N.B. urban centres. The construction of multiple dwellings remain strong, yet vacancies are near record low.

Future prospects remain positive. Large construction projects such as the new airport to be completed next Fall and serious discussions about a new bridge over the Petitcodiac river will help the local economy over the next several years.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

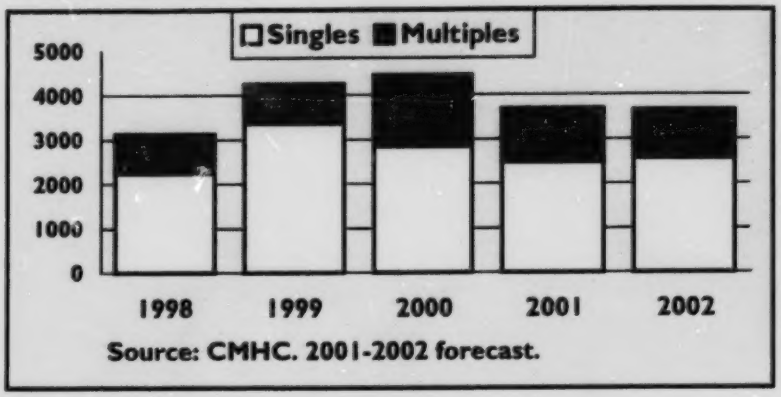
Overview

Housing market to rebound late in 2002

With economic weakness and virtually no employment growth through the first eight months of this year, housing markets have weakened significantly in 2001, particularly single family home building and new rental construction. Successive mortgage rate cuts have drawn first time buyers into the existing home market while floundering stock markets have encouraged retirees to invest in luxury condominium residences.

In tandem with economic and socio-political events unfolding around the world, the Nova Scotia economy is expected to remain subdued through the first half of 2002 as consumers face a period of continued uncertainty. The prolonged weakness in the U.S. economy will dampen prospects in trade, tourism, manufacturing, transportation, and other service industries.

Nova Scotia Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

However, improvement is on the horizon in the latter half of next year. Tier II of the Sable Gas project as well as the Pan Canadian Deep Panuke project will begin to ramp-up next summer bringing more migrants and reviving employment and GDP growth.

As a result of these economic conditions, look for housing markets to stall over the next six months but accelerate in the second quarter of 2002.

In Detail

Single Starts: After falling 15 per cent last year, single starts are expected to decline by 13 per cent again this year but stabilize in 2002 at about 2550 units. While high land and labour costs have kept new house prices beyond the reach of many price sensitive first time home buyers (the main demand source this year), employment growth in Professional, Scientific and Technical Services sectors are expected to revive single starts in 2002.

Multiple Starts: As expected, multiple starts activity has fallen to a more typical level in 2001. While considerable softening in rental demand has capped new rental construction, demand for condominiums continues to grow strongly, particularly for luxury suites in **Metro Halifax**. Multiple starts are forecast to fall 24 per cent this year and 8 per cent in 2002 with condo starts continuing to take an increasing share of the total.

Resales: Despite a continued shortage of listings, existing home sales are forecast to grow by 4 per cent this year on the strength of first time buyer demand taking advantage of the low mortgage rates. However, shrinking demand is expected to cause a 4 per cent drop in MLS sales in 2002.

Prices: A surge in first time home buyer activity has resulted in a deceleration in MLS price growth to 4.3 per cent from 7.4 per cent last year. Prices are expected to continue to decelerate well into 2002.

Spotlight on PORT OF HALIFAX

Economic engine for the future

The Port of Halifax supports over 9,000 direct and indirect jobs and more than $670 million in GDP. While total port traffic in 2001 is below that in 2000, the port's future looks bright with offshore oil and gas activity and potential growth in container traffic.

Halifax harbour is one of the deepest ice-free ports on the Eastern seaboard, with air, road, and double-stacked rail connections. These advantages are keeping Halifax in the running as the major North American connection for post-Panamax vessels coming from the proposed Scapa Flow trans-shipment facility in Scotland.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

Overview

Commercial construction will buoy the Island's economy

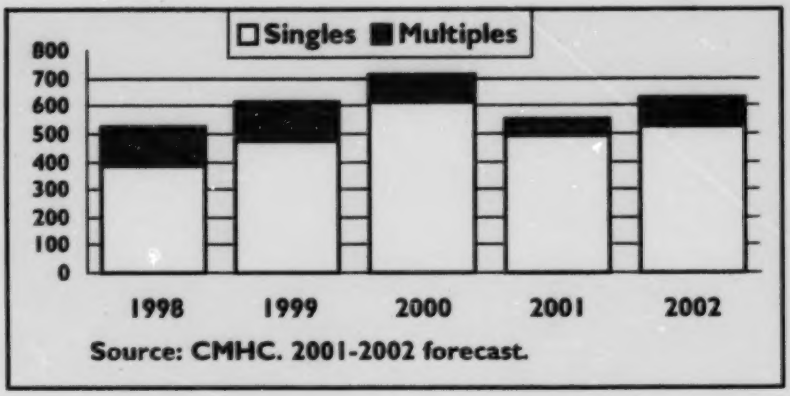
The rate of growth in Prince Edward Island's economy is expected to slow in 2001 before rebounding slightly in 2002. The slowdown is expected due to the weakening of the North American economy, and sliding consumer confidence.

Although a slowing of the economy is forecast, the fundamentals of the Island's economy are expected to remain strong. The number of people employed will remain above 65,000 in 2001, before topping 66,000 for the first time in 2002. The reason for this continued growth is the diversification of the Island's economy over the past few years.

The Island has also seen unprecedented growth in commercial construction projects this year. The two urban centres of **Charlottetown** and **Summerside** combined have issued over $75 million in commercial building permits since January. Such a high level of construction in a market this size will have a tremendous positive impact on the local economies. There has also been a host of public projects announced under the Canada-Prince Edward Island Infrastructure Program. These projects will occur over the next five years with an estimated budget of $37 million.

With the large number of commercial and government construction projects taking place over the forecast period, and the recent diversification of the local economy, the Island is expected to see positive economic growth over the next two years. As a result, total housing starts will reach 550 and 625 units in 2001 and 2002 respectively.

P.E.I. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: The construction of single-family homes is expected to drop in 2001 before rebounding in 2002. Single starts are expected to reach 490 this year before rising to 525 units next year. This level of construction is down from the decade high level of 614 starts in 2000 but still strong in historical terms.

Multiple Starts: The current low vacancy rate on the Island, especially in the urban centres, has not yet urged developers to take advantage of the current market conditions. Multiple starts are expected to reach only 60 units this year, before rebounding to 100 units in 2002.

Resales: The resale market continues to remain strong in PEI, following a record year with 1206 sales in 2000. With decreasing interest rates and the number of listings maintaining at a constant level, the resale market is expected to remain strong over the forecast period. MLS sales are expected to reach 1100 units in both 2001 and 2002.

Prices: The average MLS price is expected to increase slightly. The average price is expected to rise by 2% in 2001 due to the strong demand for houses in the **Charlottetown** area. However next year will see the average sale price increase by a more modest 0.9%.

Spotlight on SUMMERSIDE

Record activity in commercial construction

2001 is a record setting year for the city of Summerside with commercial building permits topping $56 million through the end of August. Officials with the city say that there is a very real possibility that they could reach $70 million if other proposals are realized.

This construction is excellent news for the city as it will mean an increased tax base. The increased employment from the construction of these projects combined with the new jobs that will be created when all the construction is completed should buoy the local housing market over the forecast period.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

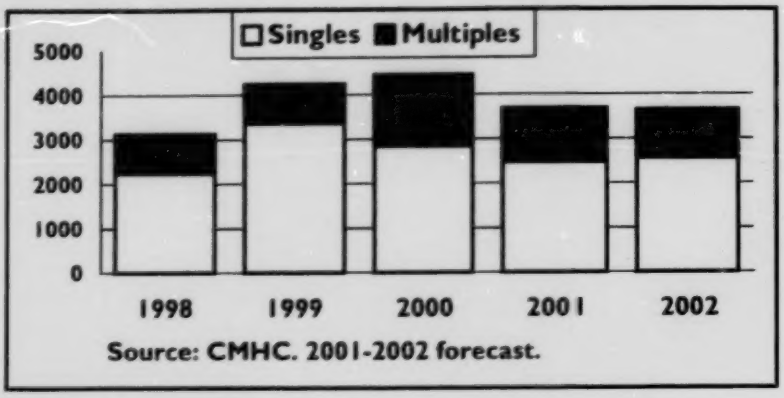
Overview

Housing market to rebound late in 2002

With economic weakness and virtually no employment growth through the first eight months of this year, housing markets have weakened significantly in 2001, particularly single family home building and new rental construction. Successive mortgage rate cuts have drawn first time buyers into the existing home market while floundering stock markets have encouraged retirees to invest in luxury condominium residences.

In tandem with economic and socio-political events unfolding around the world, the Nova Scotia economy is expected to remain subdued through the first half of 2002 as consumers face a period of continued uncertainty. The prolonged weakness in the U.S. economy will dampen prospects in trade, tourism, manufacturing, transportation, and other service industries.

Nova Scotia Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

However, improvement is on the horizon in the latter half of next year. Tier II of the Sable Gas project as well as the Pan Canadian Deep Panuke project will begin to ramp-up next summer bringing more migrants and reviving employment and GDP growth.

As a result of these economic conditions, look for housing markets to stall over the next six months but accelerate in the second quarter of 2002.

In Detail

Single Starts: After falling 15 per cent last year, single starts are expected to decline by 13 per cent again this year but stabilize in 2002 at about 2550 units. While high land and labour costs have kept new house prices beyond the reach of many price sensitive first time home buyers (the main demand source this year), employment growth in Professional, Scientific and Technical Services sectors are expected to revive single starts in 2002.

Multiple Starts: As expected, multiple starts activity has fallen to a more typical level in 2001. While considerable softening in rental demand has capped new rental construction, demand for condominiums continues to grow strongly, particularly for luxury suites in **Metro Halifax**. Multiple starts are forecast to fall 24 per cent this year and 8 per cent in 2002 with condo starts continuing to take an increasing share of the total.

Resales: Despite a continued shortage of listings, existing home sales are forecast to grow by 4 per cent this year on the strength of first time buyer demand taking advantage of the low mortgage rates. However, shrinking demand is expected to cause a 4 per cent drop in MLS sales in 2002.

Prices: A surge in first time home buyer activity has resulted in a deceleration in MLS price growth to 4.3 per cent from 7.4 per cent last year. Prices are expected to continue to decelerate well into 2002.

Spotlight on PORT OF HALIFAX

Economic engine for the future

The Port of Halifax supports over 9,000 direct and indirect jobs and more than $670 million in GDP. While total port traffic in 2001 is below that in 2000, the port's future looks bright with offshore oil and gas activity and potential growth in container traffic.

Halifax harbour is one of the deepest ice-free ports on the Eastern seaboard, with air, road, and double-stacked rail connections. These advantages are keeping Halifax in the running as the major North American connection for post-Panamax vessels coming from the proposed Scapa Flow trans-shipment facility in Scotland.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

Overview

Commercial construction will buoy the Island's economy

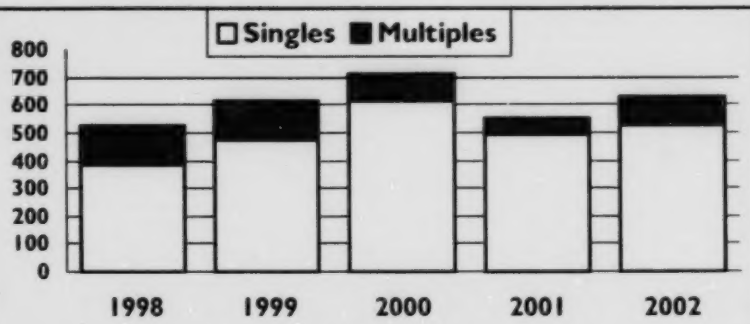
The rate of growth in Prince Edward Island's economy is expected to slow in 2001 before rebounding slightly in 2002. The slowdown is expected due to the weakening of the North American economy, and sliding consumer confidence.

Although a slowing of the economy is forecast, the fundamentals of the Island's economy are expected to remain strong. The number of people employed will remain above 65,000 in 2001, before topping 66,000 for the first time in 2002. The reason for this continued growth is the diversification of the Island's economy over the past few years.

The Island has also seen unprecedented growth in commercial construction projects this year. The two urban centres of **Charlottetown** and **Summerside** combined have issued over $75 million in commercial building permits since January. Such a high level of construction in a market this size will have a tremendous positive impact on the local economies. There has also been a host of public projects announced under the Canada-Prince Edward Island Infrastructure Program. These projects will occur over the next five years with an estimated budget of $37 million.

With the large number of commercial and government construction projects taking place over the forecast period, and the recent diversification of the local economy, the Island is expected to see positive economic growth over the next two years. As a result, total housing starts will reach 550 and 625 units in 2001 and 2002 respectively.

P.E.I. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: The construction of single-family homes is expected to drop in 2001 before rebounding in 2002. Single starts are expected to reach 490 this year before rising to 525 units next year. This level of construction is down from the decade high level of 614 starts in 2000 but still strong in historical terms.

Multiple Starts: The current low vacancy rate on the Island, especially in the urban centres, has not yet urged developers to take advantage of the current market conditions. Multiple starts are expected to reach only 60 units this year, before rebounding to 100 units in 2002.

Resales: The resale market continues to remain strong in PEI, following a record year with 1206 sales in 2000. With decreasing interest rates and the number of listings maintaining at a constant level, the resale market is expected to remain strong over the forecast period. MLS sales are expected to reach 1100 units in both 2001 and 2002.

Prices: The average MLS price is expected to increase slightly. The average price is expected to rise by 2% in 2001 due to the strong demand for houses in the **Charlottetown** area. However next year will see the average sale price increase by a more modest 0.9%.

Spotlight on SUMMERSIDE

Record activity in commercial construction

2001 is a record setting year for the city of Summerside with commercial building permits topping $56 million through the end of August. Officials with the city say that there is a very real possibility that they could reach $70 million if other proposals are realized.

This construction is excellent news for the city as it will mean an increased tax base. The increased employment from the construction of these projects combined with the new jobs that will be created when all the construction is completed should buoy the local housing market over the forecast period.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Newfoundland

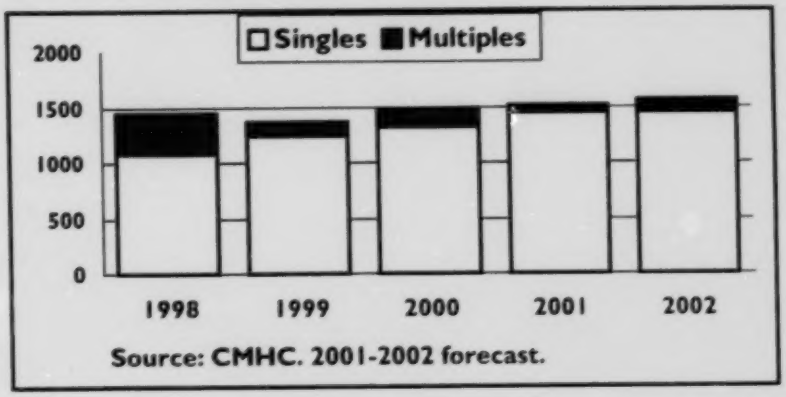
Overview

Offshore oil and service sector sustain economic expansion

With Hibernia ramping up to full production and the Terra Nova project moving full steam ahead, prospects for continued expansion in the provincial economy remain positive next year. Further gains associated with the energy sector will also be realized from expected startup of the White Rose oil project and production at the onshore Garden Hill development on the province's west coast. Solid employment increases and healthy income growth will maintain consumer confidence at high levels and underpin further gains in service based industries.

Retail and wholesale trade will continue to lead the ongoing service sector expansion. Services involved in the high tech and oil industries are also expected to improve. Accordingly, this province will return to the top of the pile as the nation's leader in economic growth next year.

Newfoundland Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Over the longer term horizon, a decision to develop the Voisey's Bay nickel deposit or Churchill River Hydro Power would significantly add to an already favorable forecast.

While higher incomes, rising employment and low interest rates will sustain housing demand, the majority of activity will remain urban based. The outlook for weakness in a number of resource- based industries such as forestry will limit opportunities for any sustained recovery in many rural economies. Continued out- migration will also moderate any longer-term gains in housing demand in outlying areas.

In Detail

Single Starts: Job gains and higher incomes will remain the major drivers to sustained demand for new homes. Spillover from the existing market, where inventories remain low, will also support single starts. Rural starts will likely rebound this year as income gains amongst fishery workers in recent years finally trickle through to the housing market. Overall, single starts should post healthy gains this year and remain relatively flat in 2002.

Multiple Starts: A growing seniors population, migration to urban centres, and economic growth will place further pressure on rental markets, particularly in **St. John's**. As a result, the upward trend in rents will continue, prompting new investment in rental housing in coming years. Demand for the purchase of mid-to-high priced townhouses and apartment style condominiums will also stimulate multiple starts.

Resales: Demand for existing homes powered ahead during the summer months with MLS sales posting their strongest third quarter on record. Ongoing strength has shifted a number of popular neighborhoods in the **St. John's** region to favour sellers. Low mortgage rates and employment growth will keep MLS sales at record levels this year and next.

Prices: Dwindling supplies coupled with strong demand and sales of more expensive homes will also keep the average MLS price on its record setting pace in 2001 and 2002.

Spotlight on RESALE MARKET

Most segments of the provincial housing market have improved in recent years and the resale segment has posted a stellar performance. The MLS sales increase expected in 2001, will mark the sixth year of growth and the fourth consecutive year in which sales will reach record levels.

Favourable interest rates, the resurgence in move-up activity, sales to in-migrants associated with offshore oil and sustained employment and income growth have all helped to stimulate the resale market in recent years. The competitive edge enjoyed by the existing home market as it relates to cost advantages over newly constructed units has also helped to push MLS sales to record levels.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Newfoundland

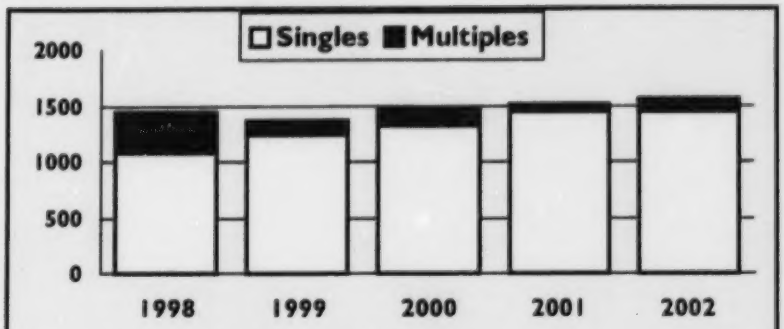
Overview

Offshore oil and service sector sustain economic expansion

With Hibernia ramping up to full production and the Terra Nova project moving full steam ahead, prospects for continued expansion in the provincial economy remain positive next year. Further gains associated with the energy sector will also be realized from expected startup of the White Rose oil project and production at the onshore Garden Hill development on the province's west coast. Solid employment increases and healthy income growth will maintain consumer confidence at high levels and underpin further gains in service based industries.

Retail and wholesale trade will continue to lead the ongoing service sector expansion. Services involved in the high tech and oil industries are also expected to improve. Accordingly, this province will return to the top of the pile as the nation's leader in economic growth next year.

Newfoundland Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Over the longer term horizon, a decision to develop the Voisey's Bay nickel deposit or Churchill River Hydro Power would significantly add to an already favorable forecast.

While higher incomes, rising employment and low interest rates will sustain housing demand, the majority of activity will remain urban based. The outlook for weakness in a number of resource- based industries such as forestry will limit opportunities for any sustained recovery in many rural economies. Continued out- migration will also moderate any longer-term gains in housing demand in outlying areas.

In Detail

Single Starts: Job gains and higher incomes will remain the major drivers to sustained demand for new homes. Spillover from the existing market, where inventories remain low, will also support single starts. Rural starts will likely rebound this year as income gains amongst fishery workers in recent years finally trickle through to the housing market. Overall, single starts should post healthy gains this year and remain relatively flat in 2002.

Multiple Starts: A growing seniors population, migration to urban centres, and economic growth will place further pressure on rental markets, particularly in **St. John's**. As a result, the upward trend in rents will continue, prompting new investment in rental housing in coming years. Demand for the purchase of mid-to-high priced townhouses and apartment style condominiums will also stimulate multiple starts.

Resales: Demand for existing homes powered ahead during the summer months with MLS sales posting their strongest third quarter on record. Ongoing strength has shifted a number of popular neighborhoods in the **St. John's** region to favour sellers. Low mortgage rates and employment growth will keep MLS sales at record levels this year and next.

Prices: Dwindling supplies coupled with strong demand and sales of more expensive homes will also keep the average MLS price on its record setting pace in 2001 and 2002.

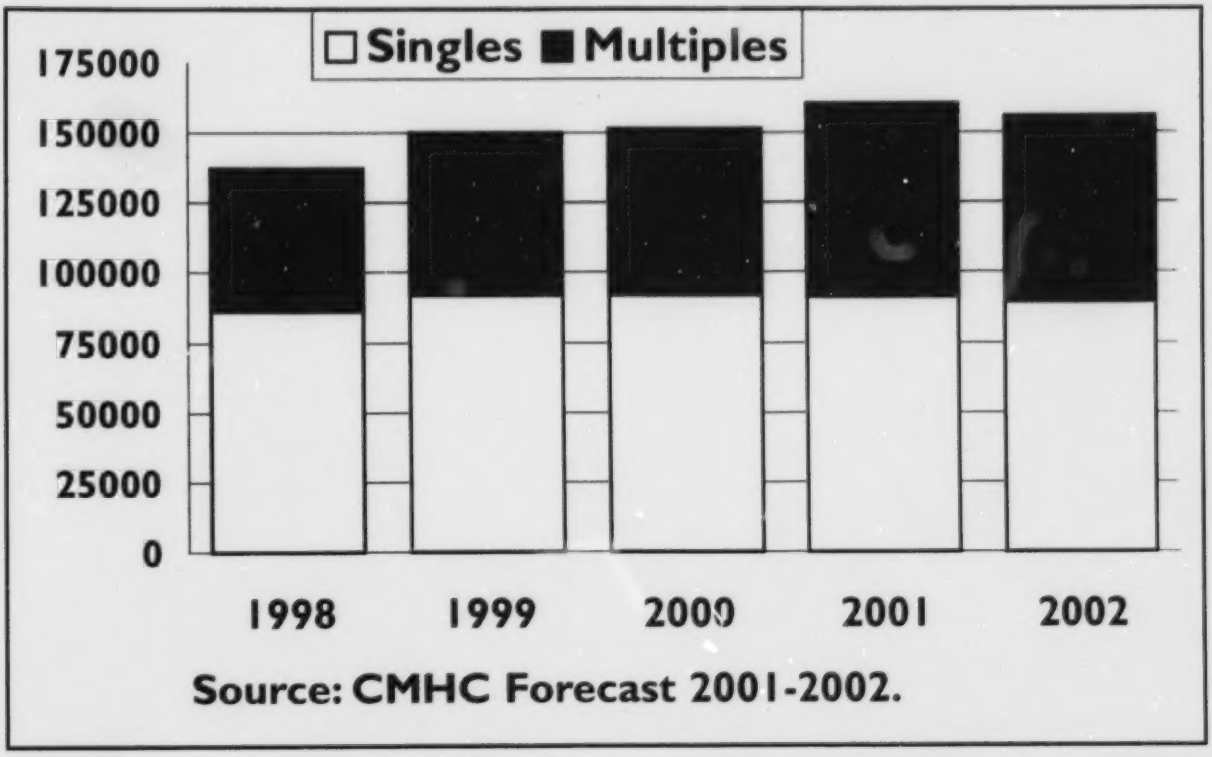
Spotlight on RESALE MARKET

Most segments of the provincial housing market have improved in recent years and the resale segment has posted a stellar performance. The MLS sales increase expected in 2001, will mark the sixth year of growth and the fourth consecutive year in which sales will reach record levels.

Favourable interest rates, the resurgence in move-up activity, sales to in-migrants associated with offshore oil and sustained employment and income growth have all helped to stimulate the resale market in recent years. The competitive edge enjoyed by the existing home market as it relates to cost advantages over newly constructed units has also helped to push MLS sales to record levels.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Canada Starts



Source: CMHC Forecast 2001-2002.

Total Housing Starts
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	2034	1696	1450	1371	1459	1600	1675
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	9.7	4.7
PEI	554	470	524	616	710	550	625
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-22.5	13.6
NS	4059	3813	3137	4250	4432	3700	3650
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-16.5	-1.4
NB	2722	2702	2447	2776	3079	3100	3000
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	0.7	-3.2
QUE	23220	25896	23138	25742	24695	25900	25500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	4.9	-1.5
ONT	43062	54072	53830	67235	71521	74800	71500
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	4.6	-4.4
MAN	2318	2612	2895	3133	2560	2820	3000
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	10.2	6.4
SASK	2438	2757	2965	3089	2513	2020	2550
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	-19.6	26.2
ALTA	16665	23671	27122	25447	26266	27650	26000
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	5.3	-6.0
BC	27641	29351	19931	16309	14418	18000	18300
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	24.8	1.7
CAN	124713	147040	137439	149968	151653	*160100	*155300
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	5.6	-2.7

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Single-detached Starts
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	1395	1220	1086	1233	1315	1450	1450
%	19.7	-12.5	-11.0	13.5	6.7	10.3	0.0
PEI	430	374	387	472	614	490	525
%	18.1	-13.0	3.5	22.0	30.1	-20.2	7.1
NS	3278	2939	2257	3345	2856	2500	2550
%	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-14.6	-12.5	2.0
NB	2173	2125	1989	2201	2442	2420	2400
%	26.2	-2.2	-6.4	10.7	10.9	-0.9	-0.8
QUE	14818	16073	14685	15798	15349	15900	15600
%	10.4	8.5	-8.6	7.6	-2.8	3.6	-1.9
ONT	27019	35401	32737	39421	41087	38800	38000
%	34.3	31.0	-7.5	20.4	4.2	-5.6	-2.1
MAN	1875	2019	2368	2231	2348	2450	2500
%	19.9	7.7	17.3	-5.8	5.2	4.3	2.0
SASK	1612	1954	2154	2070	1890	1550	1900
%	20.2	21.2	10.2	-3.9	-8.7	-18.0	22.6
ALTA	12949	18170	20077	16688	16835	18400	17200
%	28.3	40.3	10.5	-16.9	0.9	9.3	-6.5
BC	12447	12911	8691	8731	7448	7300	7100
%	7.5	3.7	-32.7	0.5	-14.7	-2.0	-2.7
CAN	77996	93186	86431	92190	92184	*91300	*89200
%	21.1	19.5	-7.2	6.7	-0.0	-1.0	-2.3

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Starts
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	639	476	364	138	144	150	225
%	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	4.3	4.2	50.0
PEI	124	96	137	144	96	60	100
%	113.8	-22.6	42.7	5.1	-33.3	-37.5	66.7
NS	781	874	880	905	1576	1200	1100
%	-30.8	11.9	0.7	2.8	74.1	-23.9	-8.3
NB	549	577	458	575	637	680	600
%	-5.0	5.1	-20.6	25.5	10.8	6.8	-11.8
QUE	8402	9823	8453	9944	9346	10000	9900
%	-0.7	16.9	-13.9	17.6	-6.0	7.0	-1.0
ONT	16043	18671	21093	27814	30434	36000	33500
%	2.2	16.4	13.0	31.9	9.4	18.3	-6.9
MAN	443	593	527	902	212	370	500
%	11.0	33.9	-11.1	71.2	-76.5	74.5	35.1
SASK	826	803	811	1019	623	470	650
%	128.8	-2.8	1.0	25.6	-38.9	-24.6	38.3
ALTA	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
%	-2.5	48.0	28.1	24.3	7.7	-1.9	-4.9
BC	15194	16440	11240	7578	6970	10700	11200
%	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-8.0	53.5	4.7
CAN	46717	53854	51008	57778	59469	*68900	*66600
%	0.4	15.3	-5.3	13.3	2.9	15.9	-3.3

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Type

		1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	Semi-detached	141	158	163	50	44	30	50
	Row	40	18	20	9	23	25	40
	Apartment	458	300	181	79	77	95	135
	Total	639	476	364	138	144	150	225
PEI	Semi-detached	10	12	28	32	46	30	35
	Row	68	43	10	31	21	5	10
	Apartment	46	41	99	81	29	25	55
	Total	124	96	137	144	96	60	100
NS	Semi-detached	447	303	290	218	266	225	225
	Row	59	58	89	29	17	0	25
	Apartment	275	513	501	658	1293	975	850
	Total	781	874	880	905	1576	1200	1100
NB	Semi-detached	138	106	106	134	113	90	110
	Row	92	132	89	94	26	175	60
	Apartment	319	339	263	347	498	415	430
	Total	549	577	458	575	637	680	600
QUE	Semi-detached	2384	2767	1930	1586	1291	1300	1300
	Row	1094	1433	1074	1184	858	700	700
	Apartment	4924	5623	5449	7174	7197	8000	7900
	Total	8402	9823	8453	9944	9346	10000	9900
ONT	Semi-detached	3348	4299	4575	6445	7167	7650	7550
	Row	8124	9964	10073	10425	10846	11200	8950
	Apartment	4571	4408	6445	10944	12421	17150	17000
	Total	16043	18671	21093	27814	30434	36000	33500
MAN	Semi-detached	126	143	131	90	52	70	90
	Row	113	96	81	151	63	95	130
	Apartment	204	354	315	661	97	205	280
	Total	443	593	527	902	212	370	500
SASK	Semi-detached	134	160	174	155	148	90	120
	Row	193	352	222	104	173	125	175
	Apartment	499	291	415	760	302	255	355
	Total	826	803	811	1019	623	470	650
ALTA	Semi-detached	1049	1458	1428	1570	1518	1500	1600
	Row	1203	1691	1512	1424	1545	1600	1650
	Apartment	1464	2352	4105	5765	6368	6150	5550
	Total	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
BC	Semi-detached	1528	1979	1218	816	885	1000	1100
	Row	3364	3469	2117	1444	1675	2000	2100
	Apartment	10302	10992	7905	5318	4410	7700	8000
	Total	15194	16440	11240	7578	6970	10700	11200
CAN	Semi-detached	9305	11385	10043	11096	11530	*12000	*12200
	Row	14350	17256	15287	14895	15247	*15900	*13800
	Apartment	23062	25213	25678	31787	32692	*41000	*40600
	Total	46717	53854	51008	57778	59469	*68900	*66600

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Area and Tenure

		Centres 10,000 population and over							
		Rental/Co-op		Total			Total	Other	All Areas
		Private	Assisted	Rental	Condo	Other*	10,000+	Areas	Total
NFLD	2000	0	0	0	15	101	116	28	144
	2001	50	0	50	40	50	140	10	150
	2002	125	0	125	50	40	215	10	225
PEI	2000	62	0	62	0	10	72	24	96
	2001	40	0	40	0	5	45	15	60
	2002	60	0	60	0	10	70	30	100
NS	2000	809	0	809	371	150	1330	246	1576
	2001	560	40	600	450	50	1100	100	1200
	2002	500	0	500	425	50	975	125	1100
NB	2000	354	0	354	41	180	575	62	637
	2001	335	0	335	125	90	550	130	680
	2002	360	0	360	100	110	570	30	600
QUE	2000	3721	0	3721	3697	1432	8850	496	9346
	2001	3900	0	3900	3800	1600	9300	700	10000
	2002	3875	0	3875	3775	1575	9225	675	9900
ONT	2000	2045	0	2045	13176	15157	30378	56	30434
	2001	2750	0	2750	17850	15250	35850	150	36000
	2002	3765	0	3765	16200	13400	33365	135	33500
MAN	2000	91	0	91	36	14	141	71	212
	2001	155	0	155	110	15	280	90	370
	2002	225	0	225	140	20	385	115	500
SASK	2000	26	0	26	471	78	575	48	623
	2001	35	0	35	350	50	435	35	470
	2002	55	0	55	470	75	600	50	650
ALTA	2000	1255	0	1255	6141	888	8284	1147	9431
	2001	1600	0	1600	5775	700	8075	1175	9250
	2002	1400	0	1400	5825	500	7725	1075	8800
BC	2000	1055	524	1579	3978	809	6366	604	6970
	2001	3400	1500	4900	4400	700	10000	700	10700
	2002	2300	800	3100	6200	1000	10300	900	11200
CAN	2000	9418	524	9942	27926	18819	56687	2782	59469
	2001	12825	1540	14365	32900	18510	65775	3105	**68900
	2002	12665	800	13465	33185	16780	63430	3145	**66600

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
* Includes homeowner and unclassified units.
** Total does not add due to rounding.

MLS Total Residential Sales
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	2005	2170	2288	2437	2593	2650	2675
%	21.1	8.2	5.4	6.5	6.4	2.2	0.9
PEI	750	806	1125	1184	1206	1100	1100
%	57.6	7.5	39.6	5.2	1.9	-8.8	0.0
NS	8372	7567	8052	8827	8429	8800	8400
%	19.3	-9.6	6.4	9.6	-4.5	4.4	-4.5
NB	4023	3941	3908	4080	4524	4600	4650
%	15.1	-2.0	-0.8	4.4	10.9	1.7	1.1
QUE	39135	43463	45192	49792	53755	57000	55000
%	31.4	11.1	4.0	10.2	8.0	6.0	-3.5
ONT	137921	140608	138463	148659	147036	156500	151000
%	31.4	1.9	-1.5	7.4	-1.1	6.4	-3.5
MAN	10965	11180	10762	11111	10612	11100	11100
%	12.5	2.0	-3.7	3.2	-4.5	4.6	0.0
SASK	8689	8346	8068	8053	7552	7700	7700
%	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-6.2	2.0	0.0
ALTA	37485	43693	43383	42684	43311	46500	45500
%	28.8	16.6	-0.7	-1.6	1.5	7.4	-2.2
BC	72182	68182	52910	58084	54179	68500	70000
%	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-6.7	26.4	2.2
CAN	321527	329956	314151	334911	333197	*364500	*357100
%	27.7	2.6	-4.8	6.6	-0.5	9.4	-2.0

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

MLS Average Residential Price
(dollars and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	93661	92226	91514	94359	99525	103000	105000
%	4.6	-1.5	-0.8	3.1	5.5	3.5	1.9
PEI	83922	86403	79577	82139	82883	84500	85250
%	13.7	3.0	-7.9	3.2	0.9	2.0	0.9
NS	93444	96693	97015	102628	110269	115000	118000
%	4.1	3.5	0.3	5.8	7.4	4.3	2.6
NB	84198	87204	86648	88072	91624	94000	95000
%	0.2	3.6	-0.6	1.6	4.0	2.6	1.1
QUE	98435	101715	103947	107501	111260	116000	119000
%	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.5	4.3	2.6
ONT	155662	164382	167115	174049	183870	195000	202000
%	0.7	5.6	1.7	4.1	5.6	6.1	3.6
MAN	85318	85404	86419	84525	87884	92000	96000
%	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.0	4.7	4.3
SASK	77478	83978	87577	91396	94047	99500	103500
%	5.0	8.4	4.3	4.4	2.9	5.8	4.0
ALTA	117673	124865	132905	139621	146258	152000	157000
%	2.5	6.1	6.4	5.1	4.8	3.9	3.3
BC	218687	220512	212045	215283	221371	220000	223500
%	-1.4	0.8	-3.8	1.5	2.8	-0.6	1.6
CAN	150837	154644	152402	158126	164135	*172500	*177800
%	0.3	2.5	-1.4	3.8	3.8	5.1	3.1

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Employment (annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	-3.7	1.2	2.6	5.5	-0.2	3.0	1.0
PEI	2.9	0.5	1.9	1.5	5.3	1.2	1.5
NS	0.2	1.6	3.8	2.4	2.7	0.5	1.2
NB	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.8	0.0	0.9
QUE	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.4	0.9	1.0
ONT	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	1.5	1.8
MAN	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.2	0.5	1.2
SASK	-0.4	2.7	1.3	0.8	1.0	-2.6	1.0
ALTA	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	2.7	2.0
BC	1.6	2.6	0.1	1.9	2.2	0.4	1.5
CAN	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	1.1	1.5

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.

Unemployment Rate (per cent)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.0	15.9
PEI	14.8	15.4	13.9	14.4	12.0	12.0	11.8
NS	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	9.5	9.4
NB	11.6	12.7	12.2	10.2	10.0	11.1	11.2
QUE	11.9	11.4	10.3	9.3	8.4	8.8	9.1
ONT	9.0	8.4	7.2	6.3	5.7	6.5	7.1
MAN	7.2	6.5	5.5	5.6	4.9	5.0	4.6
SASK	6.6	5.9	5.8	6.1	5.2	6.0	5.6
ALTA	6.9	5.8	5.6	5.7	5.0	4.7	4.7
BC	8.7	8.4	8.8	8.3	7.2	7.3	7.5
CAN	9.6	9.1	8.3	7.6	6.8	7.2	7.5

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.

Real Gross Domestic Product (annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	-4.2	1.1	6.0	6.0	5.2	2.3	5.5
PEI	3.2	-1.9	3.0	3.2	4.0	2.1	2.7
NS	0.3	3.2	3.0	5.2	2.7	1.9	2.5
NB	1.3	0.4	4.0	4.2	3.9	2.0	2.5
QUE	1.4	3.3	3.0	4.7	4.2	1.3	2.0
ONT	1.1	4.9	4.1	6.1	5.7	1.9	2.5
MAN	3.0	3.4	2.9	3.0	3.5	2.3	2.0
SASK	1.9	5.2	2.4	1.1	3.0	1.0	2.0
ALTA	2.4	7.5	3.7	2.5	6.5	4.0	3.5
BC	2.8	3.3	0.9	2.1	3.0	1.1	2.9
CAN	1.6	4.3	3.9	5.1	4.4	1.6	2.3

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 2000, CMHC Forecast 2001-2002.
(E) Estimate (for provinces only). (F) Forecast.
National figures reflect the Fisher index, while provincial figures reflect the Laspeyres indices.

Total Net Migration* (persons)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	-7934	-8414	-7751	-2316	-3341	-3000	-2750
PEI	595	-232	117	882	403	350	400
NS	1599	527	222	3012	990	750	1250
NB	-620	-1223	-2257	1068	866	500	750
QUE	5422	-1981	1637	5788	3486	2200	1200
ONT	84158	93877	71339	96598	123772	142000	126000
MAN	-1476	-4179	-1629	1272	752	-580	380
SASK	-588	-1473	-952	-4913	-7350	-6140	-4000
ALTA	24722	40645	45626	20402	30121	32000	29000
BC	67505	44614	11166	24512	17892	27000	32000
CAN**	173383	162161	117518	146305	167591	195080	184230

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Sum of interprovincial migration, international migration, and non-permanent residents.
** Excludes Yukon, Northwest Territories, and Nunavut.

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index, annual % chg.	MLS sales	MLS single-detached average price	*	Rental vacancy rate, structures of 3 units +
Victoria	2000	872	531	-4.3	4508	251398	A	1.8
	2001(F)	1030	560	0.7	5450	258000	A	0.9
	2002(F)	1040	600	2.6	5700	263000	A	0.7
Vancouver	2000	8203	3132	-1.0	20401	378130	A	1.4
	2001(F)	10500	3100	-1.0	28500	370000	A	1.2
	2002(F)	11000	3200	0	29000	374000	A	1.1
Edmonton	2000	6228	4072	2.1	14189	124203	A	1.4
	2001(F)	7000	4600	1.1	15900	132000	A	1.0
	2002(F)	7100	4600	2.5	15700	137000	A	1.2
Calgary	2000	11093	6749	2.4	19028	176305	A	1.3
	2001(F)	10500	7100	2.1	21600	182500	A	1.8
	2002(F)	10100	6850	2.0	20900	189700	A	1.8
Saskatoon	2000	968	602	2.0	2758	112567	A	1.4
	2001(F)	800	500	3.0	2900	117000	A	2.0
	2002(F)	1000	650	2.5	2900	121500	A	2.0
Regina	2000	615	459	2.6	2612	94518	A	1.4
	2001(F)	500	400	2.5	2700	97000	A	2.0
	2002(F)	625	475	2.5	2700	100000	A	2.0
Winnipeg	2000	1317	1210	2.8	9465	88553	A	2.0
	2001(F)	1490	1240	2.5	10000	94000	A	1.5
	2002(F)	1615	1290	2.5	10000	98500	A	1.5
Thunder Bay	2000	154	141	-1.3	1279	109811	A	5.8
	2001(F)	190	140	-1.0	1305	110909	A	4.0
	2002(F)	260	150	0.3	1341	112018	A	3.0
Sudbury	2000	173	169	-1.3	1825	109262	A	7.7
	2001(F)	180	175	-1.0	1830	109700	A	7.5
	2002(F)	190	180	0.3	1875	110000	A	7.0
Windsor	2000	2382	1748	0.7	4616	137453	A	1.9
	2001(F)	1,975	1,550	0.0	4600	141580	A	1.8
	2002(F)	2,025	1,575	1.0	4650	144410	A	2.0
London	2000	1713	1198	2.9	6505	134594	A	2.2
	2001(F)	1,525	1,225	2.2	7000	137000	A	2.1
	2002(F)	1,840	1,125	1.5	6550	138000	A	1.8
Kitchener	2000	3509	2261	4.0	4567	157386	A	0.7
	2001(F)	3,300	2,200	3.3	4575	165500	A	0.8
	2002(F)	3,300	2,275	3.3	4600	172500	A	1.2
St. Catharines-Niagara	2000	1230	962	4.2	4977	130854	A	2.6
	2001(F)	1,207	900	2.7	5210	137400	A	2.3
	2002(F)	1,220	915	3.3	5100	142250	A	2.0
Hamilton	2000	3108	1884	2.5	10347	164168	A	1.7
	2001(F)	3,375	1,775	2.8	10800	172500	A	1.3
	2002(F)	3,415	1,800	3.3	10750	174500	A	1.4
Toronto	2000	38982	17119	2.7	58349	243249	A	0.6
	2001(F)	41,000	15,500	2.6	64000	250000	A	0.7
	2002(F)	37,500	14,000	1.7	60000	255000	A	0.8

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index annual % chg.	MLS sales	MLS single-detached average price	*	Rental vacancy rate, Structures of 3 units +
Oshawa	2000	2874	2152	n.a.	4401	164416	A	1.7
	2001(F)	2,500	2,000	n.a.	4450	170000	A	1.6
	2002(F)	2,475	1,975	n.a.	4400	175000	A	1.4
Ottawa	2000	5786	3494	7.3	12692	186992	A	0.2
	2001(F)	6,700	3,910	11.3	11463	202886	A	0.3
	2002(F)	5,510	2,950	5.0	11600	216682	A	0.5
Hull	2000	1224	768	n.a.	3230	91750	A	1.4
	2001(F)	1500	995	n.a.	3800	100000	A	0.6
	2002(F)	1350	813	n.a.	3000	97000	A	1.0
Montréal	2000	12766	6800	3.7	29555	132632	A	1.5
	2001(F)	12400	6900	5	32500	139000	S	1.0
	2002(F)	11600	6300	5	30500	143000	S	0.8
Trois-Rivières	2000	337	225	n.a.	746	78000	S	6.8
	2001(F)	335	230	n.a.	750	79500	S	6.2
	2002(F)	400	242	n.a.	750	80500	S	6.0
Sherbrooke	2000	515	283	n.a.	1114	91300	A	4.7
	2001(F)	540	283	n.a.	1200	91300	A	3.5
	2002(F)	580	261	n.a.	1150	94500	A	3.0
Québec	2000	2275	1262	2.1	6254	88996	A	1.6
	2001(F)	2575	1408	n.a.	6500	91500	A	0.8
	2002(F)	2800	1496	n.a.	6500	94250	A	0.8
Chicoutimi-Jonquière	2000	296	203	n.a.	785	82331	S	4.4
	2001(F)	320	227	n.a.	795	84500	A	4.7
	2002(F)	320	223	n.a.	805	86500	A	5.0
Saint John	2000	346	309	-0.3	1383	94511	A	3.4
	2001(F)	375	320	0.5	1350	95000	A	4.3
	2002(F)	370	310	0.2	1350	94500	A	4.6
Halifax	2000	2661	1373	3.3	5610	128003	A	3.6
	2001(F)	2275	1225	2.5	5950	132000	A	4.5
	2002(F)	2100	1200	2.2	5700	135000	A	4.2
St. John's	2000	935	825	2.2	2453	100763	A	3.8
	2001(F)	925	775	2	2525	103500	A	2.5
	2002(F)	1000	800	2	2550	105500	A	2.0
Charlottetown	2000	318	264	1.8	497	103435	A	2.6
	2001(F)	250	210	1.7	460	105000	A	2.4
	2002(F)	280	230	1.3	450	106000	A	2.6
ALL METRO AREAS	2000	110880	60195	2.2	234946			1.6
	2001(F)	115267	59448	2.5	258113			1.3
	2002(F)	111015	56485	2.1	250524			1.3

*** Notes:**

A: Average MLS price for all dwelling types

S: Singles and semi-detached units

n.a.: data not available

Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Local real estate boards, Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.

Major Housing Indicators
Seasonally Adjusted Annual Rates
(levels and quarterly per cent change)

	99:Q4	00:Q1	00:Q2	00:Q3	00:Q4	01:Q1	01:Q2	01:Q3
New housing								
Building permits, units, thousands	169.3	153.6	144.9	159.7	150.0	167.1	162.4	..
%	3.9	-9.3	-5.6	10.2	-6.1	11.4	-2.8	..
Housing starts, total, thousands	156.4	160.5	141.8	156.6	154.2	163.0	163.4	156.1
%	6.4	2.6	-11.7	10.4	-1.5	5.7	0.2	-4.5
Housing starts, singles, thousands	95.8	100.4	89.8	92.1	91.5	98.3	91.9	93.5
%	2.7	4.8	-10.6	2.6	-0.7	7.4	-6.5	1.7
Housing starts, multiples, thousands	60.6	60.1	52.0	64.5	62.7	64.7	71.5	62.6
%	12.8	-0.8	-13.5	24.0	-2.8	3.2	10.5	-12.4
Housing completions, total, thousands	147.3	149.1	146.1	149.0	140.0	147.9	151.2	154.1
%	5.8	1.2	-2.0	2.0	-6.0	5.6	2.2	1.9
New house price index, 1992=100	101.8	102.3	102.9	103.5	104.2	104.9	105.8	..
%	0.6	0.5	0.6	0.6	0.7	0.6	0.8	..
Existing housing								
MLS resales, units, thousands	326.7	338.6	328.7	332.3	333.2	352.1	371.3	..
%	-5.1	3.6	-2.9	1.1	0.3	5.7	5.5	..
MLS average resale price, $C thousands	160.6	161.4	163.0	164.9	167.3	165.7	171.4	..
%	0.6	0.5	0.9	1.2	1.4	-1.0	3.5	..
Mortgage market								
Mortgages outstanding, $C billions	415.4	421.3	426.3	430.0	433.8	439.2	443.9	..
%	0.9	1.4	1.2	0.9	0.9	1.2	1.1	..
Mortgage approvals, $C billions	68.7	69.5	72.0	76.5	78.7	84.3	89.5	..
%	-11.9	1.1	3.6	6.4	2.8	7.1	6.2	..
1-year mortgage rate, per cent*	7.35	7.63	8.03	7.90	7.83	7.10	6.73	6.03
5-year mortgage rate, per cent*	8.25	8.48	8.52	8.25	8.15	7.58	7.67	7.50
Residential investment**								
Total, $1997 billions	45.7	45.9	44.7	45.8	46.2	46.9	46.9	..
%	2.5	0.4	-2.6	2.4	1.0	1.4	0.1	..
New, $1997 billions	23.5	23.4	22.4	22.8	22.9	23.7	23.5	..
%	4.8	-0.6	-4.1	1.5	0.5	3.7	-0.8	..
Alterations, $1997 billions	15.3	15.5	15.5	15.9	16.4	16.0	15.7	..
%	3.4	1.3	0.0	3.1	2.6	-2.1	-1.8	..
Transfer costs, $1997 billions	6.9	7.0	6.8	7.1	7.0	7.1	7.6	..
%	-6.2	1.9	-3.2	3.6	-0.8	1.8	6.9	..
Deflator, 1997=100	104.2	106.1	106.3	105.5	106.4	107.9	108.7	..
%	0.2	1.9	0.2	-0.8	0.9	1.4	0.8	..

Sources: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada, Canadian Real Estate Association.
.. Data not available.
* All indicators are seasonally adjusted, except 1-year and 5-year mortgage rates.
** Residential investment includes outlays for new permanent housing, conversion costs, cost of alterations and improvements, supplementary costs, and transfer costs.

PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉDITION NATIONALE

Baisse prévue de l'activité en 2002

Aperçu

Mises en chantier :
2001 : 160 100
2002 : 155 800

Reventes :
2001 : 364 500
2002 : 357 100

Les **mises en chantier** augmenteront cette année et diminueront l'an prochain. L'économie nord-américaine piétine, ce qui nuira à la demande de logements neufs en 2002. Le niveau des mises en chantier demeurera toutefois appréciable compte tenu des facteurs suivants : taux hypothécaires attrayants, forte immigration, stocks de logements neufs et inoccupés très faibles, rapport ventes-nouvelles inscriptions élevé et bas taux d'inoccupation des logements locatifs.

Le nombre de **reventes** atteindra un record cette année, mais reculera légèrement en 2002. La demande de logements existants ralentira à cause de la faible création d'emplois et ce, en dépit de l'abaissement des taux hypothécaires.

L'augmentation des **prix** de revente sera forte cette année, mais plus modérée en 2002.

Détails en page 3.

Quatrième trimestre 2001

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **ARTICLE SPÉCIAL : MÊME LES LOCATAIRES RÉNOVENT**

ARTICLES PROVINCIAUX

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation: votre référence pour la planification de vos affaires.

Les régions À SURVEILLER

Alberta : Malgré la baisse des prix de l'énergie, les investissements dans les secteurs pétrolier et gazier soutiendront l'économie et le marché de l'habitation de la province en 2002. (voir page 10).

Ontario : L'activité ralentira sur le marché de l'habitation en 2002, tout comme l'économie, mais les mises en chantier et les reventes resteront nombreuses. (voir page 13).

Colombie-Britannique : Grâce au recul des taux hypothécaires, la demande refoulée sera partiellement absorbée. (voir page 9).

Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez Ginette Godward à (613) 748-2006 pour les détails.

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel: Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1 800 668-2642. À l'extérieur du Canada, le (613) 748-2006, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : **www.cmhc-schl.gc.ca**

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, TPS en sus
Un numéro 40 $, TPS en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

«Multiple Listing Service (MLS™)» et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés.

ISSN 1488-6545

Numéro de produit 61502-2001-Q04

Date de diffusion PDF

Premier trimestre 2002 — 18 janvier

Perspectives nationales

En détail

Beaucoup d'appartements, mais moins de maisons individuelles

Depuis 1999, la hausse constante du prix des maisons individuelles a poussé de nombreux acheteurs à se tourner vers des habitations relativement moins chères, comme les appartements, et la tendance devrait se poursuivre jusqu'en 2002. Par conséquent, c'est le secteur de la construction de logements individuels qui accusera une bonne partie des baisses prévues pour l'an prochain. L'activité devrait demeurer robuste du côté de la construction d'appartements en 2002, le nombre de mises en chantier demeurant pratiquement le même qu'en 2001.

Accroissement des mises en chantier de logements locatifs et des copropriétés

Les bas taux d'inoccupation et la forte immigration stimuleront la production de collectifs en 2001 et en 2002. La construction de logements locatifs restera, cependant, à d'assez bas niveaux. Ces logements seront destinés plus particulièrement aux personnes âgées et aux nouveaux arrivants. La construction de copropriétés progressera aussi, et une partie de ces logements sera louée. Les appartements en copropriété sont toujours très populaires en C.-B., en Alberta et en Ontario.

Ralentissement de la construction de logements individuels en Alberta en 2002

Il y aura moins de mises en chantier de maisons individuelles l'an prochain, et la baisse sera concentrée en Alberta. Le rythme d'activité demeurera solide dans la province, mais on notera une baisse de régime par rapport à la cadence très rapide observée en 2001. Le Québec et l'Ontario ressentiront aussi une baisse de la construction de maisons individuelles, en raison d'un tassement de la demande.

Record d'activité sur le marché de la revente en 2001, suivi d'une baisse en 2002

L'augmentation des inscriptions, la demande soutenue et des taux hypothécaires attrayants sont autant de facteurs contribuant au niveau record d'activité sur le marché de la revente en 2001. Même si les bas taux hypothécaires continueront de stimuler les ventes en 2002, il y aura moins de transactions à cause de la morosité régnant sur le marché du travail, surtout en Ontario et au Québec.

Hausse des prix modérée en 2002

Les hausses de prix devraient être modérées en 2002, en raison d'une diminution des rapports ventes-nouvelles inscriptions suite aux records enregistrés cette année. Dans plusieurs provinces, le marché passera de « vendeur » à « équilibré ».

Regard sur les conséquences des ATTAQUES TERRORISTES

La demande de logements sera affectée, mais il y aura des influences compensatoires

Compte tenu de la situation critique dans laquelle a été plongée l'économie après les attaques terroristes du 11 septembre aux É.-U., comme le prouve la dégringolade des marchés boursiers dans le monde, la Banque du Canada s'est empressée d'abaisser son taux d'escompte. Avec de nouvelles réductions prévues d'ici à la fin de l'année, les taux hypothécaires seront alors d'environ 3 % inférieurs à ce qu'ils étaient au début de 2001. Les taux plus bas soutiendront en partie les mises en chantier d'ici à la fin 2002. Nos simulations de modèle indiquent qu'il y aurait 8 000 mises en chantier supplémentaires dans les 3 à 9 mois suivants, pour chaque point de pourcentage de baisse des taux hypothécaires.

Par contre, les prévisions de croissance du PIB au Canada ont été révisées à la baisse de plus de 0,5 %, à cause du risque élevé de récession dès le troisième trimestre 2001. Cette baisse est essentiellement attribuable au repli des exportations consécutif à la décélération de la croissance aux É.-U., et aussi à la diminution des dépenses des consommateurs au Canada, provoquée par les perspectives de hausse du chômage et d'effritement de la confiance dans les prochains mois. D'après nos simulations, au cours des 3 à 9 trimestres à venir, il y aurait 9 000 mises en chantier de moins, pour chaque point de pourcentage de baisse soutenue de l'emploi (perte de 150 000 postes). Si les projections se concrétisent, on verra alors un repli des mises en chantier d'ici à la fin de 2002.

La confiance des consommateurs est un facteur clé de nos prévisions, mais elle est difficile à maîtriser. Si la baisse de la confiance touche un creux semblable à celui observé pendant une récession, la demande de logements pourraient être inférieure aux prévisions.

Dans l'ensemble, de nombreux facteurs demeureront favorables au marché de l'habitation au Canada (voir pages 4 et 5).

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives nationales

En détail

Beaucoup d'appartements, mais moins de maisons individuelles

Depuis 1999, la hausse constante du prix des maisons individuelles a poussé de nombreux acheteurs à se tourner vers des habitations relativement moins chères, comme les appartements, et la tendance devrait se poursuivre jusqu'en 2002. Par conséquent, c'est le secteur de la construction de logements individuels qui accusera une bonne partie des baisses prévues pour l'an prochain. L'activité devrait demeurer robuste du côté de la construction d'appartements en 2002, le nombre de mises en chantier demeurant pratiquement le même qu'en 2001.

Accroissement des mises en chantier de logements locatifs et des copropriétés

Les bas taux d'inoccupation et la forte immigration stimuleront la production de collectifs en 2001et en 2002. La construction de logements locatifs restera, cependant, à d'assez bas niveaux. Ces logements seront destinés plus particulièrement aux personnes âgées et aux nouveaux arrivants. La construction de copropriétés progressera aussi, et une partie de ces logements sera louée. Les appartements en copropriété sont toujours très populaires en C.-B., en Alberta et en Ontario.

Ralentissement de la construction de logements individuels en Alberta en 2002

Il y aura moins de mises en chantier de maisons individuelles l'an prochain, et la baisse sera concentrée en Alberta. Le rythme d'activité demeurera solide dans la province, mais on notera une baisse de régime par rapport à la cadence très rapide observée en 2001. Le Québec et l'Ontario ressentiront aussi une baisse de la construction de maisons individuelles, en raison d'un tassement de la demande.

Record d'activité sur le marché de la revente en 2001, suivi d'une baisse en 2002

L'augmentation des inscriptions, la demande soutenue et des taux hypothécaires attrayants sont autant de facteurs contribuant au niveau record d'activité sur le marché de la revente en 2001. Même si les bas taux hypothécaires continueront de stimuler les ventes en 2002, il y aura moins de transactions à cause de la morosité régnant sur le marché du travail, surtout en Ontario et au Québec.

Hausse des prix modérée en 2002

Les hausses de prix devraient être modérées en 2002, en raison d'une diminution des rapports ventes-nouvelles inscriptions suite aux records enregistrés cette année. Dans plusieurs provinces, le marché passera de « vendeur » à « équilibré ».

Regard sur les conséquences des ATTAQUES TERRORISTES

La demande de logements sera affectée, mais il y aura des influences compensatoires

Compte tenu de la situation critique dans laquelle a été plongée l'économie après les attaques terroristes du 11 septembre aux É.-U., comme le prouve la dégringolade des marchés boursiers dans le monde, la Banque du Canada s'est empressée d'abaisser son taux d'escompte. Avec de nouvelles réductions prévues d'ici à la fin de l'année, les taux hypothécaires seront alors d'environ 3 % inférieurs à ce qu'ils étaient au début de 2001. Les taux plus bas soutiendront en partie les mises en chantier d'ici à la fin 2002. Nos simulations de modèle indiquent qu'il y aurait 8 000 mises en chantier supplémentaires dans les 3 à 9 mois suivants, pour chaque point de pourcentage de baisse des taux hypothécaires.

Par contre, les prévisions de croissance du PIB au Canada ont été révisées à la baisse de plus de 0,5 %, à cause du risque élevé de récession dès le troisième trimestre 2001. Cette baisse est essentiellement attribuable au repli des exportations consécutif à la décélération de la croissance aux É.-U., et aussi à la diminution des dépenses des consommateurs au Canada, provoquée par les perspectives de hausse du chômage et d'effritement de la confiance dans les prochains mois. D'après nos simulations, au cours des 3 à 9 trimestres à venir, il y aurait 9 000 mises en chantier de moins, pour chaque point de pourcentage de baisse soutenue de l'emploi (perte de 150 000 postes). Si les projections se concrétisent, on verra alors un repli des mises en chantier d'ici à la fin de 2002.

La confiance des consommateurs est un facteur clé de nos prévisions, mais elle est difficile à maîtriser. Si la baisse de la confiance touche un creux semblable à celui observé pendant une récession, la demande de logements pourraient être inférieure aux prévisions.

Dans l'ensemble, de nombreux facteurs demeureront favorables au marché de l'habitation au Canada **(voir pages 4 et 5).**

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

À surveiller

- √ *Rythme de croissance économique*
- √ *Rythme de création d'emplois*
- √ *Confiance des consommateurs*

Points positifs

- √ *Taux hypothécaires avantageux*
- √ *Forte immigration*
- √ *Offre limitée de logements*

Économie

Les prévisions de croissance économique pour 2001 et 2002 ont été fortement révisées à la baisse, suite aux attaques terroristes aux É.-U. Ces dernières ont déstabilisé plusieurs grands secteurs de l'économie mondiale, comme ceux du tourisme, du transport aérien, de l'aéronautique, des finances et des assurances. Le commerce international a aussi été entravé par la multiplication des contrôles aux frontières.

Au Canada, les exportations, les profits et les investissements des entreprises ainsi que la confiance des consommateurs subiront le contrecoup de ces événements. On s'attend à ce que le rythme de croissance économique soit faible au pays, ne dépassant pas 1,6 % cette année et 2,3 % en 2002. Le risque de récession n'a jamais été aussi élevé depuis 10 ans.

Emploi

À l'instar des prévisions économiques, les perspectives de croissance de l'emploi ont été corrigées à la baisse pour cette année et l'an prochain. L'emploi devrait progresser de 1,1 et 1,5 % en 2001 et 2002 respectivement. Malgré tout, le marché de l'habitation profitera encore des gains générés par le million et plus d'emplois créés ces trois dernières années. Un accroissement de l'emploi ne se traduit pas immédiatement par une accélération de la demande de logements puisque les ménages doivent d'abord accumuler une mise de fonds et évaluer leurs besoins.

Confiance des consommateurs

La volatilité des marchés boursiers et le ralentissement économique ont créé de l'incertitude, sans toutefois avoir entamé indûment la confiance des consommateurs au cours des neuf premiers mois de 2001. Mais les récents événements ont changé la donne. L'annonce de mises à pied massives, la hausse du chômage, l'effrondrement des marchés boursiers et d'autres mauvaises nouvelles entraîneront une diminution de la confiance et des dépenses des consommateurs.

Taux hypothécaires

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires sont favorables. La crainte d'un ralentissement économique a provoqué des baisses répétées des taux d'intérêt au Canada et aux É.-U., et ce n'est pas fini. Les taux devraient toutefois remonter l'an prochain, à la faveur d'une reprise économique. D'ici à la fin 2002, les taux à un an varieront de 4,50 à 5,50 %, ceux à 3 ans, de 5,50 à 6,50 %, et ceux à 5 ans, de 6,50 à 7,50 %.

Migration

L'immigration s'est fortement redressée, après la chute observée en 1998. En 2000, le Canada a reçu près de 227 000 immigrants, soit un peu plus que la fourchette cible comprise entre 200 000 et 225 000 personnes. Cette année, on dépassera largement cette limite, puisque le Canada attend l'arrivée de plus de 250 000 immigrants. Le solde migratoire devrait demeurer élevé en 2002, mais ralentir à cause du renforcement des mesures de sécurité. Si l'on tient compte d'autres flux migratoires, comme l'émigration et la migration de résidents non permanents, la migration nette totale au Canada depuis 1996 dépassera largement la marque du million d'immigrants, ce qui a grandement stimulé la demande de logements, particulièrement dans les quatre provinces les plus peuplées.

Stock de logements inoccupés

Propulsée par une croissance phénoménale de l'emploi, la demande de logements (de type propriétaire-occupant, en copropriété ou locatif) a largement dépassé l'offre ces dernières années, et même en 2001, malgré la faible croissance de l'emploi. Cette vigueur de la demande a fait fondre les stocks de logements neufs et inoccupés à des niveaux exceptionnellement bas et les taux d'inoccupation de logements locatifs à des creux cycliques. Les stocks sont si faibles que la demande ne pourra désormais être comblée que par une augmentation des mises en chantier.

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Commentaire	Incidence 2001	Incidence 2002
Taux hypothécaires	Repli cette année et bas l'an prochain.	👍	👍
Emploi	La forte création d'emplois en 2000 a alimenté la demande de logements cette année, mais les difficultés observées sur le marché du travail nuiront à la demande l'an prochain.	👍	👎
Revenus	En hausse, grâce aux baisses d'impôts et aux augmentations salariales.	👍	👍
Migration nette	L'immigration massive des dernières années soutiendra la demande de logements en 2001-02.	👍	👍
Formation des ménages	En hausse, grâce à l'accroissement de l'immigration nette et de la création d'emplois ces dernières années.	👍	👍
Confiance des consommateurs	Solide au 1er semestre 2001, mais elle devrait se détériorer à cause des pertes d'emplois attendues vers la fin de l'année. Elle pourrait influencer la demande de logements en 2002.	👍	👎
Marché de la revente	Construction de logements stimulée par la demande non comblée sur un marché de la revente très tendu, mais tassement en 2002.	👍	👍
Logements vacants	La rareté des logements inoccupés est de bon augure pour les constructeurs.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les faibles taux d'inoccupation stimulent la construction de collectifs.	👍	👍
Profits	Les prix des logements augmenteront plus vite que le coût de la main-d'oeuvre et celui des matériaux combinés.	👍	👍

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

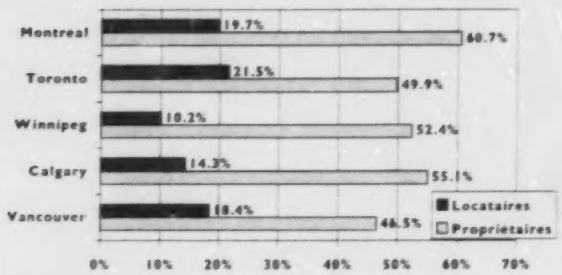
Même les locataires rénovent

Une enquête réalisée par la Print Measurement Bureau indique que près d'un locataire sur cinq au Canada ont réalisé des rénovations dans leur logis au cours des deux dernières années pour des dépenses moyennes de 2 312 $.

Un locataire sur cinq et un propriétaire sur deux ont rénové au cours de ces deux dernières années

Selon une enquête du Print Measurement Bureau (PMB) sur les rénovations domiciliaires au Canada, 19.7 % des locataires ont déclaré avoir réalisé des rénovations ces deux dernières années alors que ce pourcentage était de 53,7 % pour les propriétaires de maison unifamiliale.

Pourcentage de rénovateurs
Locataires vs propriétaires



Source : Print Measurement Bureau 2000

Dans le groupe des propriétaires, la palme revient à Montréal avec 60,7 % de rénovateurs. Calgary arrive au deuxième rang avec 55,1 % de propriétaires rénovateurs, suivi de Winnipeg, Toronto et Vancouver.

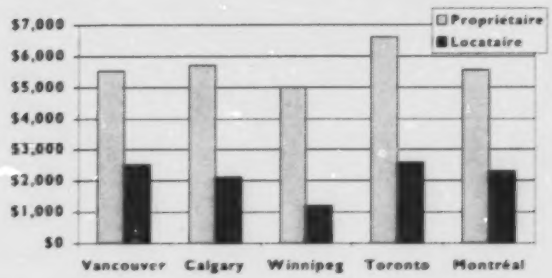
Pour ce qui est des locataires, l'honneur revient à Toronto avec 21,5 % de rénovateurs, suivi de près par Montréal (19,7 %) et Vancouver (18,4 %). Calgary et Winnipeg présentent un profil bien différent dans ce secteur avec respectivement 14,3 % et 10,2 % de locataires rénovateurs.

En proportion, les locataires dépensent un montant équivalent à 43 % des dépenses en rénovation que font les propriétaires

Sur le plan national, l'enquête de PMB révèle que les propriétaires qui ont réalisé des rénovations ces deux dernières années ont dépensé en moyennes 5 365 $ pour leur travaux. Toutefois, ce qui peut sembler surprenant, les locataires rénovateurs ont dépensé en moyenne 2 312 $, soit 43 % du niveau de dépense des propriétaires.

À Toronto, les propriétaires rénovateurs ont dépensé en moyenne 6 621 $ ces deux dernières années, le plus haut niveau de dépenses en rénovation enregistré parmi les cinq villes étudiées. Les propriétaires des autres villes ont déclaré avoir dépensé en moyenne entre 5 009 $ (Winnipeg) et 5 551 $ (Montréal).

Moyenne dépensée en rénovation
Locataire – Propriétaire



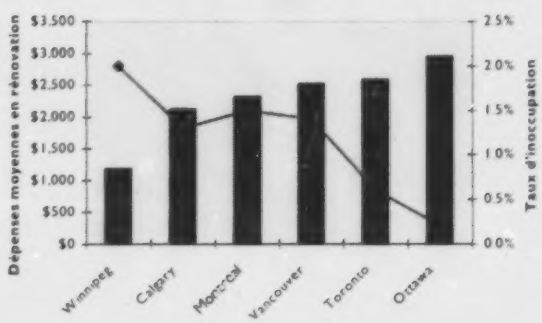
Source : Print Measurement Bureau 2000

C'est aussi à Toronto que les dépenses moyennes en rénovation des locataires sont les plus élevées avec 2 585 $. Les locataires de Montréal, Vancouver et Calgary ont déclaré des dépenses moyennes supérieures à 2 000 $, alors que ceux de Winnipeg n'ont dépensé que 1 189 $ pour les rénovations de leur logis.

Un lien entre le taux d'inoccupation et les dépenses en rénovation des locataires

Dans le graphique ci-dessous, on peut nettement constater une corrélation entre le niveau de dépenses en rénovation des

Taux d'inoccupation et dépenses en rénovation des locataires



Sources : Print Measurement Bureau et SCHL

Contact : Claude Lapointe (613) 748-2354 clapoint@cmhc-schl.gc.ca

locataires et le taux d'inoccupation de la ville dans laquelle ils habitent.

On peut penser que dans certaines villes, le choix plus restreint d'appartements forcent certains locataires à choisir des appartements ne convenant pas exactement à leurs goûts. Ceux-ci sont ainsi contraints à investir un certain montant d'argent en rénovation afin de combler les lacunes de leur logis en terme de décoration intérieure et de modernisme.

De plus, les locataires des villes où les taux d'innocupation sont faibles ont un fort incitatif à garder leur logis actuel même s'il ne convient plus tout à fait à leur goût ou s'ils ont les moyens de se payer un peu plus de luxe. Au lieu de déménager et de risquer d'être déçu ailleurs, ils préfèrent peut-être rénover leur appartement et y mettre une touche personnelle.

Que rénovent les locataires...

Oui, ils rénovent les locataires, mais que rénovent-ils au juste? L'enquête de PMB révèle que les locataires font principalement de la décoration intérieure.ajouts de pièces à leur logis.

En tout, 61,8 % des locataires rénovateurs s'attardent à refaire la peinture et le papier peint de leur logis. Un autre 30,7 % apportent des modifications aux planchers et aux tapis, 25,9 % rénovent le sous-sol, la cuisine, la salle de bain ou la salle familiale, 19,8 % améliorent l'isolation en rénovant portes et fenêtres, 19,3 % apportent des changements à leur aménagement paysager et 16,9 % s'attardent à des travaux reliés à la plomberie, le chauffage ou l'air climatisé. Très peu vont apporter des modifications aux armoires de cuisine ou faire des ajouts de pièces à leur logis.

Rénovations des locataires

Type de rénovations	Pourcentage
Rénovations (sous-sol, salle de bain, cuisine, salle familiale)	25,9 %
Ajouts	8,0 %
Peinture/Papier peint	61,8 %
Planchers/Tapis	30,7 %
Armoires	8,8 %
Aménagement paysager	19,3 %
Plomberie/Chauffage/Air climatisé	16,9 %
Fenêtre/Portes/Isolation	19,8 %

Source : Print Measurement Bureau 2000

Ce portrait peu donc sembler surprenant, mais révèle clairement l'importance qu'accordent les ménages locataires au confort et à la qualité de leur logis au point d'y apporter des rénovations importantes.

Types de rénovations vs types de maisons

Les propriétaires de maisons neuves (90 % des ceux-ci ont déclaré lors de l'enquête avoir leur maison depuis plus de 3 ans) et les propriétaires de maisons existantes ont des préoccupations différentes concernant les types de rénovation auxquels ils s'attardent. L'enquête de PMB fait ressortir clairement ces différences.

En voici un exemple frappant : un propriétaire de maison existante sur deux a déclaré avoir fait des rénovations à son sous-sol, sa salle de bain, sa cuisine et/ou sa salle familiale contre un propriétaire sur trois chez les propriétaires de maisons neuves, soit un écart de 18 points de pourcentage. Ce grand écart peut très bien s'expliquer par le fait que les propriétaire de maisons neuves ont accepté les plans d'aménagement de leurs pièces et sont généralement satisfaits plus longtemps de leur choix.

Rénovations des propriétaires par type de maisons

Type de rénovations	Neuves	Existantes
Rénovations (sous-sol, salle de bain, cuisine, salle familiale)	32,2 %	50,3 %
Ajouts	12,5 %	9,8 %
Peinture/Papiers peints	50,3 %	53,0 %
Planchers/Tapis	34,7 %	41,4 %
Armoires	10,9 %	13,4 %
Aménagement paysager	33,3 %	33,4 %
Plomberie/Chauffage/Air climatisé	17,9 %	25,1 %
Fenêtre/Portes/Isolation	27,2 %	33,1 %

Source : Print Measurement Bureau 2000

Cependant, les propriétaires de maisons existantes font souvent leur achat sur l'appréciation globale de la maison et prévoient un certain nombre de rénovations à court ou moyen terme pour adapter les pièces en fonction de leurs goûts et pour également ajouter une touche de modernisme.

Des écarts non-négligeables ont aussi été observés au niveau du remplacement des planchers et des tapis, de l'amélioration de la plomberie, du chauffage et de l'air climatisé, ainsi que du rajeunissement des portes et fenêtres. Les autres catégories de rénovation montrent des écarts plus marginaux.

La catégorie des ajouts est la seule où les propriétaires de maisons neuves prédominent. Ceux-ci semblent donc mettre une plus grande emphase, après un certain nombre d'années, sur les ajouts qu'ils pourraient apporter à leur maison que les propriétaires de maisons existantes.

Dépenses de rénovation légèrement plus élevées chez les propriétaires de maisons existantes

En général, on peut s'attendre à ce que les dépenses de rénovations soient plus importantes chez les propriétaires de maisons existantes que chez les propriétaires de maisons

Contact : Claude Lapointe (613) 748-2354 clapoint@cmhc-schl.gc.ca

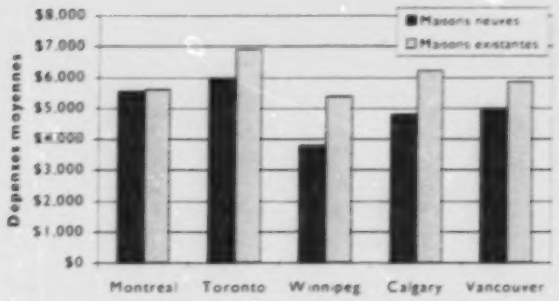
neuves, et c'est ce qui ressort entre autres de l'enquête de PMB. Toutefois, la surprise vient du faible écart qui sépare les deux.

En effet, l'écart moyen entre les dépenses des propriétaires de maisons existantes et celles des propriétaires de maisons neuves encourues au cours des deux dernières années n'est que de 404 $. Les propriétaires de maisons existantes ont déclaré avoir dépensé en moyenne 5 572 $ au cours des deux dernières années contre 5 168 $ pour les propriétaires de maisons neuves.

L'enquête de PMB ne permet pas de vérifier ce fait, mais nous pouvons poser l'hypothèse que les propriétaires de maisons neuves gardent leur maison suffisamment longtemps en général pour en venir à avoir des dépenses de rénovation très comparables aux proriétaires de maisons existantes.

Les dépenses moyennes de rénovation à Montréal sont quasi-équivalentes pour les propriétaires de maisons neuves et ceux de maisons existantes. L'écart le plus grand se situe à Winnipeg avec 1 592 $, suivi de Calgary avec 1 411 $, de Toronto et de Vancouver avec un écart respectif de 929 $ et 897 $.

Dépenses moyennes en rénovation
Propriétaires maisons neuves vs existantes



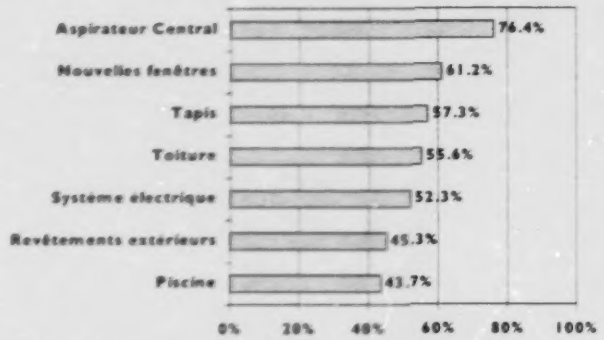
Source : Print Measurement Bureau 2000

Près d'un propriétaire sur deux réalise les travaux de rénovation lui-même

L'enquête de PMB recueille aussi des informations concernant la personne principale qui réalise les rénovations domiciliaires, et ce, par type de rénovation.
Sur l'ensemble des répondants au Canada, 44,7 % ont répondu avoir été la principale personne qui a réalisé les travaux de rénovation à la maison. Les propriétaires ont révélé avoir eu recours à des entrepreneurs dans 29,2 % des cas. Enfin, les 26,1 % restants ont demandé l'aide d'un ami ou d'un membre de la famille pour faire leurs travaux de rénovation.

Pour certains travaux de rénovation, parfois plus complexes et plus techniques, les propriétaires ont demandé dans une plus grande proportion les services d'un entrepreneur. Dans le graphique ci-dessous nous présentons sept domaines de travaux pour lesquels il a plus souvent été fait appel à de la main d'oeuvre spécialisée, soit : aspirateur central, nouvelles fenêtres, tapis, toiture, système électrique, revêtements extérieurs et piscine.

Projets de rénovation pour lesquels les propriétaires ont souvent recours à des entrepreneurs



Source : Print Measurement Bureau 2000

D'autres travaux, par contre, ont été réalisés par les propriétaires dans la majorité des cas. Par exemple, 52,1 % des propriétaires rénovateurs ont répondu avoir réalisé eux-mêmes la construction de leur remise extérieure. Le recouvrement mural (papier peint, peinture et autres) a été posé en grande partie aussi par les propriétaires, c'est -à-dire dans 59,0 % des cas.

Enfin, les propriétaires ont été les principaux artisants des rénovations suivantes : le traitement du bois extérieur (63,2 %), la pose de calfeutrage (58,6 %), la pose de coupe-froid (59,7 %), l'isolation (50,6 %) et l'aménagement du sous-sol (49,5 %).

Enquête du Print Measurement Bureau

L'enquête annuelle du Print Measurement Bureau utilise un échantillon de 24 000 répondants. La structure de l'échantillon utilisée par PMB est constante d'une année à l'autre. Chaque année un nouvel échantillon est élaboré afin de représenter la population canadienne le plus fidèlement possible (sauf quelques exceptions comme le Grand Nord, les institutions, les réserves indiennes).

Le Print Measurement Bureau est un organisme à but non lucratif, qui représente les intérêts des éditeurs, des agences de publicité, des annonceurs et d'autres entreprises oeuvrant dans l'industrie au Canada.

Contact : Claude Lapointe (613) 748-2354 clapoint@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

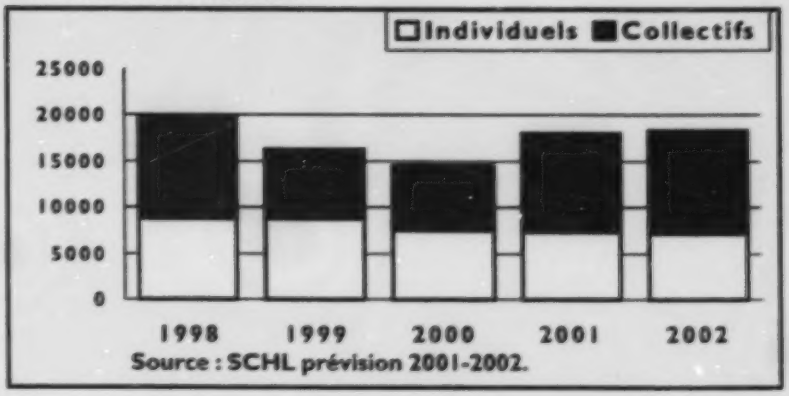
Bonne tenue des marchés malgré le ralentissement économique

Les marchés résidentiels sont toujours très animés dans les zones urbaines de la C.-B. La diminution des taux d'intérêt a non seulement encouragé l'accession à la propriété mais a également permis de réduire les coûts de financement assumés par les promoteurs et, par conséquent, de soutenir les prix. De surcroît, l'importante progression du marché de la revente et la baisse des stocks de logements neufs devraient continuer à stimuler les mises en chantier durant les prochains mois et l'année prochaine.

La situation économique n'est pas aussi reluisante. La faiblesse des économies américaine et japonaise freine l'activité provinciale dans les importants secteurs du tourisme et des exportations. La croissance moyenne de l'emploi devrait donc être négligeable cette année. L'imposition de droits compensatoires de 19,3 % sur les produits de bois résineux à valeur ajoutée a déjà entraîné des mises à pied dans les usines du littoral, et il faut s'attendre à d'autres licenciements. Par contre, le secteur de l'énergie continue sur sa lancée. Malgré le léger repli prévu des prix du gaz et de l'électricité, les perspectives d'investissement dans ce secteur au cours des prochaines années demeurent bonnes.

Dans la mesure où le ralentissement économique mondial ne s'intensifie pas, la baisse considérable des taux d'imposition et la confiance accrue des entreprises et des consommateurs devraient soutenir le développement économique à long terme de la province.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Leur nombre continuera de régresser légèrement cette année et l'an prochain. En effet, la disponibilité moindre de terrains et l'augmentation des droits d'aménagement feront fléchir l'offre de logements individuels neufs à **Vancouver**. On prévoit toutefois une légère progression à **Victoria** et à **Kelowna**, où les prix modérés et les faibles taux d'intérêt favoriseront l'achat de logements à un cran supérieur.

Mises en chantier, logements collectifs: Elles continueront de stimuler le marché du neuf, en particulier à **Vancouver**. En raison du faible taux d'inoccupation, elles atteindront cette année leur plus haut niveau en près de dix ans. La construction de copropriétés demeurera bonne l'an prochain, les maisons en rangée et les logements dans les tours d'habitation faisant l'objet de la plus forte demande.

Reventes: Cette année, un nombre record de reventes a été enregistré à **Vancouver** et à **Victoria**. Les taux hypothécaires demeureront faibles et l'on devrait donc observer de fortes ventes tout au long de 2002.

Prix: Malgré la fermeté des ventes, le prix moyen est demeuré relativement stable sur la plupart des marchés. Le nombre accru d'accédants à la propriété a fait en sorte que la demande s'est déplacée vers les logements de prix modérés. Par contre, l'augmentation du rapport ventes-inscriptions courantes laisse supposer un resserrement du marché et, par conséquent, une hausse future des prix.

Regard sur la CONFIANCE DES CONSOMMATEURS

Depuis plus de dix ans, les Britanno-colombiens comptent parmi les moins optimistes au pays pour ce qui est de l'avenir économique de leur province. Toutefois, selon certaines données du Conference Board du Canada, la confiance des consommateurs a grimpé dès le deuxième trimestre de 2001.

Cette progression du niveau de confiance, combinée aux faibles taux d'intérêt, a eu une forte incidence sur les habitudes de consommation des résidents de la province. Plus précisément, les ventes au détail ont augmenté de 6 % par rapport à l'année dernière, et on constate un énorme regain d'intérêt pour l'accession à la propriété.

Contact : Carl Gomez (604) 737-4096, cgomez@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

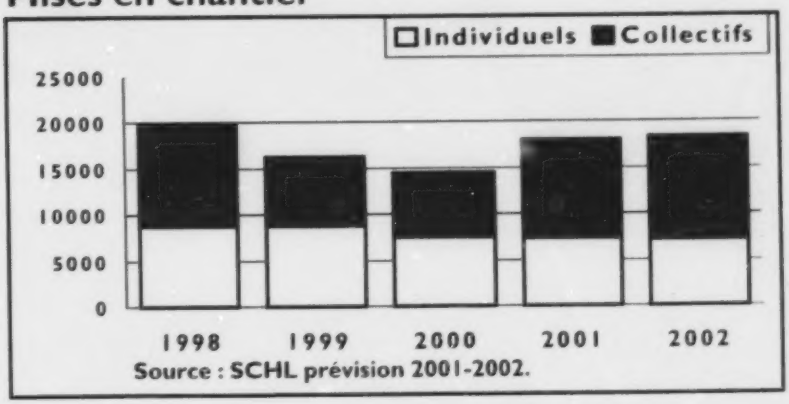
Bonne tenue des marchés malgré le ralentissement économique

Les marchés résidentiels sont toujours très animés dans les zones urbaines de la C.-B. La diminution des taux d'intérêt a non seulement encouragé l'accession à la propriété mais a également permis de réduire les coûts de financement assumés par les promoteurs et, par conséquent, de soutenir les prix. De surcroît, l'importante progression du marché de la revente et la baisse des stocks de logements neufs devraient continuer à stimuler les mises en chantier durant les prochains mois et l'année prochaine.

La situation économique n'est pas aussi reluisante. La faiblesse des économies américaine et japonaise freine l'activité provinciale dans les importants secteurs du tourisme et des exportations. La croissance moyenne de l'emploi devrait donc être négligeable cette année. L'imposition de droits compensatoires de 19,3 % sur les produits de bois résineux à valeur ajoutée a déjà entraîné des mises à pied dans les usines du littoral, et il faut s'attendre à d'autres licenciements. Par contre, le secteur de l'énergie continue sur sa lancée. Malgré le léger repli prévu des prix du gaz et de l'électricité, les perspectives d'investissement dans ce secteur au cours des prochaines années demeurent bonnes.

Dans la mesure où le ralentissement économique mondial ne s'intensifie pas, la baisse considérable des taux d'imposition et la confiance accrue des entreprises et des consommateurs devraient soutenir le développement économique à long terme de la province.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Leur nombre continuera de régresser légèrement cette année et l'an prochain. En effet, la disponibilité moindre de terrains et l'augmentation des droits d'aménagement feront fléchir l'offre de logements individuels neufs à **Vancouver**. On prévoit toutefois une légère progression à **Victoria** et à **Kelowna**, où les prix modérés et les faibles taux d'intérêt favoriseront l'achat de logements à un cran supérieur.

Mises en chantier, logements collectifs: Elles continueront de stimuler le marché du neuf, en particulier à **Vancouver**. En raison du faible taux d'inoccupation, elles atteindront cette année leur plus haut niveau en près de dix ans. La construction de copropriétés demeurera bonne l'an prochain, les maisons en rangée et les logements dans les tours d'habitation faisant l'objet de la plus forte demande.

Reventes: Cette année, un nombre record de reventes a été enregistré à **Vancouver** et à **Victoria**. Les taux hypothécaires demeureront faibles et l'on devrait donc observer de fortes ventes tout au long de 2002.

Prix: Malgré la fermeté des ventes, le prix moyen est demeuré relativement stable sur la plupart des marchés. Le nombre accru d'accédants à la propriété a fait en sorte que la demande s'est déplacée vers les logements de prix modérés. Par contre, l'augmentation du rapport ventes-inscriptions courantes laisse supposer un resserrement du marché et, par conséquent, une hausse future des prix.

Regard sur la CONFIANCE DES CONSOMMATEURS

Depuis plus de dix ans, les Britanno-colombiens comptent parmi les moins optimistes au pays pour ce qui est de l'avenir économique de leur province. Toutefois, selon certaines données du Conference Board du Canada, la confiance des consommateurs a grimpé dès le deuxième trimestre de 2001.

Cette progression du niveau de confiance, combinée aux faibles taux d'intérêt, a eu une forte incidence sur les habitudes de consommation des résidents de la province. Plus précisément, les ventes au détail ont augmenté de 6 % par rapport à l'année dernière, et on constate un énorme regain d'intérêt pour l'accession à la propriété.

Contact : Carl Gomez (604) 737-4096, cgomez@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

Croissance économique continue

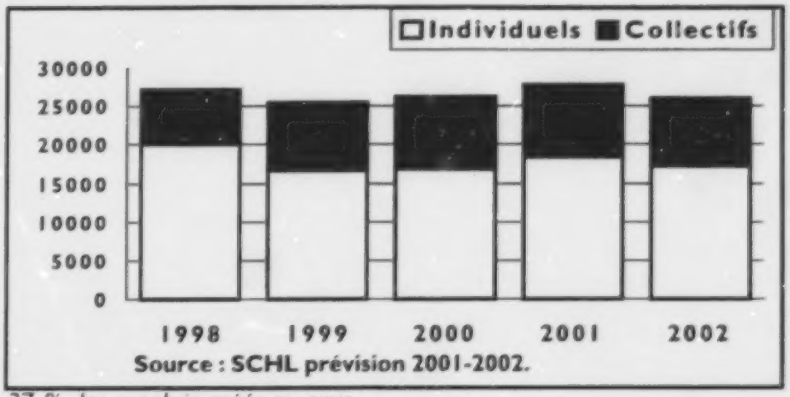
Les indicateurs économiques laissent toujours entrevoir une bonne performance de l'économie albertaine en 2001. Au cours des six premiers mois de l'année, les ventes au détail ont progressé de 10,1 %. Durant la même période, les livraisons manufacturières et les recettes monétaires agricoles ont avancé respectivement de 6 et de 11,8 % respectivement. De janvier à mai, la production de pétrole brut s'est accrue de 1,8 % par rapport aux mois correspondants de 2000 alors que celle de gaz naturel n'a progressé que de 0,8 %.

En raison de la forte activité dans plusieurs secteurs, la situation du marché du travail sera meilleure en Alberta que dans l'ensemble du pays. On dénombrera plus de 40 000 nouveaux emplois cette année, soit 23 % des emplois créés au Canada. Ce pourcentage est le plus fort enregistré depuis 1996, année où l'Alberta recueillait 37 % des emplois créés au pays.

En 2002, la croissance de l'emploi et de l'économie devrait décliner par rapport à 2001. Le récent fléchissement du prix du gaz naturel force les producteurs à reconsidérer leurs plans d'investissement pour l'année qui vient. En outre, le ralentissement de l'économie aux États-Unis, en Ontario et au Québec devrait avoir des répercussions négatives sur les exportations.

Malgré un repli de la croissance, la situation de l'emploi demeurera meilleure en Alberta qu'ailleurs au pays. La province restera donc la destination de choix des migrants interprovinciaux et la demande de logements se maintiendra à de hauts niveaux durant la période visée.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La demande excédentaire provenant du marché de la revente continue de se faire sentir sur le marché du logement individuel. En 2001, les mises en chantier de logements individuels afficheront leur meilleure performance en trois ans. En 2002, elles se stabiliseront à **Edmonton** et régresseront légèrement à **Calgary** et dans les autres centres urbains. L'activité globale dans ce secteur demeurera malgré tout supérieure à la moyenne des cinq dernières années.

Mises en chantier, logements collectifs: Elles devraient diminuer de 2 % cette année puisque le recul observé à **Calgary** ne sera pas compensé par les gains enregistrés dans les autres centres urbains. Le ralentissement de l'activité à **Calgary** favorisera l'écoulement des stocks excédentaires dans l'agglomération. En 2002, le nombre global de mises en chantier de collectifs dans la province se rapprochera de la moyenne des cinq dernières années.

Reventes: Le nombre de ventes S.I.A. atteindra un niveau record cette année en raison des taux hypothécaires favorables et de la robustesse du marché du travail. Les ventes diminueront quelque peu en 2002 puisque les taux hypothécaires se mettront à remonter et que les gains d'emploi seront modérés. Il reste que le nombre de ventes S.I.A. enregistré devrait être le deuxième en importance.

Prix: La demande soutenue et le faible niveau des inscriptions feront augmenter les prix sur l'horizon de prévision. Le prix S.I.A. moyen devrait progresser de près de 4 % cette année et de 3,3 % en 2002. Seules la Colombie-Britannique et l'Ontario afficheront des prix plus élevés qu'en Alberta. Entre la C.-B. et l'Alberta, l'écart de prix est d'environ 65 000 $ et entre l'Ontario et l'Alberta, d'environ 45 000 $.

Regard sur EDMONTON

Cette année, Edmonton est le point chaud des marchés provinciaux de l'habitation. Entre 2000 et 2001, le nombre total de ventes S.I.A. devrait augmenter d'environ 12,1 % à Edmonton et de 8,9 % à Calgary.

Edmonton est également le chef de file pour ce qui est de la hausse des mises en chantier. Cette année, ce nombre devrait s'accroître d'environ 12,4 %, contre 5,3 % pour l'ensemble de la province. À Edmonton, on prévoit qu'il y aura 7 000 mises en chantier en 2001 et à peu près autant en 2002.

Contact : Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

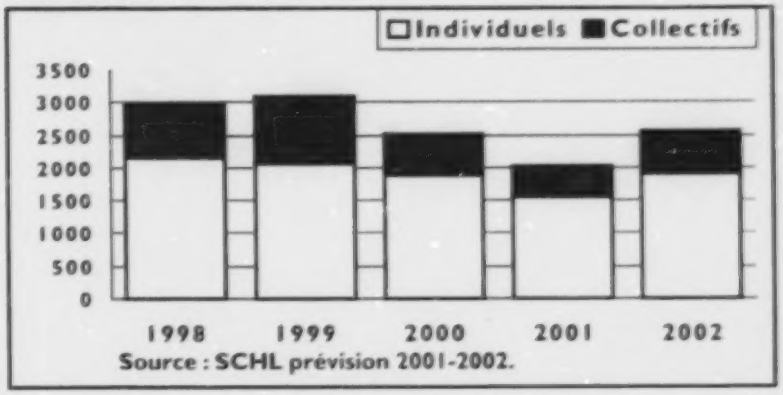
Amélioration attendue de la situation sur le marché de l'habitation l'an prochain

Globalement, étant donné la mauvaise tenue de l'économie en 2001, les chiffres de l'emploi ne sont pas reluisants. Durant les huit premiers mois de l'année en cours, on a déploré plus de 11 000 pertes d'emplois par rapport à la même période l'an dernier.

Après examen approfondi des données, on voit pourtant que les marchés du travail de **Regina** et **Saskatoon** tiennent bon et que la plupart des emplois supprimés l'ont été dans le secteur de l'agriculture, c'est-à-dire dans les zones rurales.

La vitalité économique relative des deux grandes villes de la province poussent beaucoup de ménages à quitter la campagne pour aller s'installer en zone urbaine. Ceci s'est traduit par une hausse de l'activité sur le marché de la revente à **Saskatoon** et à **Regina** et par une baisse partout ailleurs.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Parallèlement, de meilleures perspectives d'emploi dans d'autres provinces incitent de nombreux ménages saskatchewannais à partir, ce qui a eu pour effet de réduire la demande sur le marché du neuf et le nombre de mises en chantier cette année.

Par contre, en 2002, la demande de logements devrait croître, à la faveur de la progression de l'emploi et d'un recul de l'émigration. Une partie de la demande sera comblée sur le marché du neuf car l'offre de logements existants sera insuffisante en raison du manque d'inscriptions. Par conséquent, le nombre de mises en chantier augmentera en 2002 (on en prévoit 2 550) et les stocks redescendront à des niveaux plus normaux.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Étant donné que le marché de l'existant suffira amplement à répondre à la demande de maisons individuelles, il y aura une diminution des mises en chantier de ce type de logements en 2001. Ce sont **Regina** et **Saskatoon** qui accuseront plus de la moitié des pertes cette année. La construction résidentielle devrait reprendre en 2002, sous l'impulsion de la croissance de l'emploi et d'une reprise consécutive de la demande de logements. Près des deux tiers des gains à ce chapitre seront enregistrés à **Regina** et **Saskatoon**.

Mises en chantier, logements collectifs: L'exode rural permettra de soutenir la demande de logements collectifs, laquelle sera largement comblée à même les stocks d'habitations nouvellement achevées et inoccupées. Il ne sera donc pas nécessaire de construire beaucoup de logements cette année. Avec le retour à la normale des stocks et la relance de l'emploi, les mises en chantier de logements collectifs devraient faire un bond de 40 % en 2002, et environ 55 % de la hausse sera concentrée à **Saskatoon** et **Regina.**

Reventes: Le marché saskatchewannais de la revente évolue dans le même sens que le marché national, favorisé en partie par la baisse des taux hypothécaires. Les ventes S.I.A. augmenteront de 2 % cette année, mais avec la stabilisation du nombre d'inscriptions, les ventes devraient stagner en 2002.

Prix: La raréfaction des inscriptions de logements à prix modérés favorisera la hausse des prix au cours de la période de prévision. En 2002, le prix moyen de revente devrait atteindre les 100 000 $ à **Regina**.

Regard sur l'IMMIGRATION

La Saskatchewan connaît depuis longtemps déjà une importante émigration nette. Même si ces pertes nuisent à la demande sur le marché de l'habitation, les constructeurs doivent se rappeler que la province accueille chaque année de nouveaux immigrants.

Entre 1995 et 2000, la province a reçu plus de 18 000 migrants par année. La plupart d'entre eux (environ 16 500) viennent d'autres provinces, essentiellement de l'Alberta. En moyenne, plus de 90 % de ces ménages ont acheté un logement neuf ou existant, et 10 % ont loué leur habitation.

Contact : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

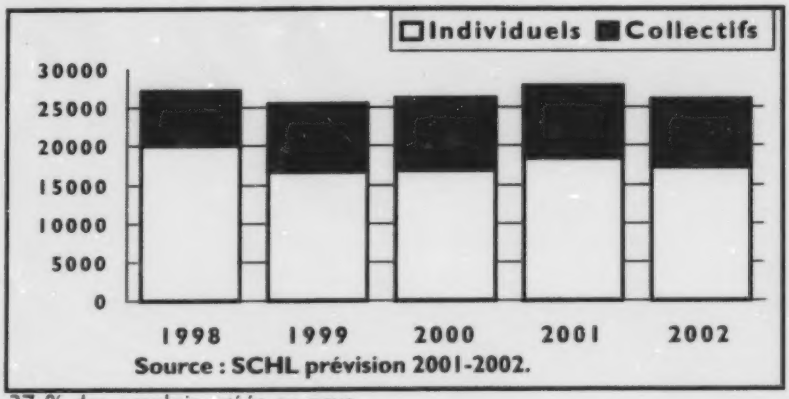
Aperçu

Croissance économique continue

Les indicateurs économiques laissent toujours entrevoir une bonne performance de l'économie albertaine en 2001. Au cours des six premiers mois de l'année, les ventes au détail ont progressé de 10,1 %. Durant la même période, les livraisons manufacturières et les recettes monétaires agricoles ont avancé respectivement de 6 et de 11,8 % respectivement. De janvier à mai, la production de pétrole brut s'est accrue de 1,8 % par rapport aux mois correspondants de 2000 alors que celle de gaz naturel n'a progressé que de 0,8 %.

En raison de la forte activité dans plusieurs secteurs, la situation du marché du travail sera meilleure en Alberta que dans l'ensemble du pays. On dénombrera plus de 40 000 nouveaux emplois cette année, soit 23 % des emplois créés au Canada. Ce pourcentage est le plus fort enregistré depuis 1996, année où l'Alberta recueillait 37 % des emplois créés au pays.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En 2002, la croissance de l'emploi et de l'économie devrait décliner par rapport à 2001. Le récent fléchissement du prix du gaz naturel force les producteurs à reconsidérer leurs plans d'investissement pour l'année qui vient. En outre, le ralentissement de l'économie aux États-Unis, en Ontario et au Québec devrait avoir des répercussions négatives sur les exportations.

Malgré un repli de la croissance, la situation de l'emploi demeurera meilleure en Alberta qu'ailleurs au pays. La province restera donc la destination de choix des migrants interprovinciaux et la demande de logements se maintiendra à de hauts niveaux durant la période visée.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La demande excédentaire provenant du marché de la revente continue de se faire sentir sur le marché du logement individuel. En 2001, les mises en chantier de logements individuels afficheront leur meilleure performance en trois ans. En 2002, elles se stabiliseront à **Edmonton** et régresseront légèrement à **Calgary** et dans les autres centres urbains. L'activité globale dans ce secteur demeurera malgré tout supérieure à la moyenne des cinq dernières années.

Mises en chantier, logements collectifs: Elles devraient diminuer de 2 % cette année puisque le recul observé à **Calgary** ne sera pas compensé par les gains enregistrés dans les autres centres urbains. Le ralentissement de l'activité à **Calgary** favorisera l'écoulement des stocks excédentaires dans l'agglomération. En 2002, le nombre global de mises en chantier de collectifs dans la province se rapprochera de la moyenne des cinq dernières années.

Reventes: Le nombre de ventes S.I.A. atteindra un niveau record cette année en raison des taux hypothécaires favorables et de la robustesse du marché du travail. Les ventes diminueront quelque peu en 2002 puisque les taux hypothécaires se mettront à remonter et que les gains d'emploi seront modérés. Il reste que le nombre de ventes S.I.A. enregistré devrait être le deuxième en importance.

Prix: La demande soutenue et le faible niveau des inscriptions feront augmenter les prix sur l'horizon de prévision. Le prix S.I.A. moyen devrait progresser de près de 4 % cette année et de 3,3 % en 2002. Seules la Colombie-Britannique et l'Ontario afficheront des prix plus élevés qu'en Alberta. Entre la C.-B. et l'Alberta, l'écart de prix est d'environ 65 000 $ et entre l'Ontario et l'Alberta, d'environ 45 000 $.

Regard sur EDMONTON

Cette année, Edmonton est le point chaud des marchés provinciaux de l'habitation. Entre 2000 et 2001, le nombre total de ventes S.I.A. devrait augmenter d'environ 12,1 % à Edmonton et de 8,9 % à Calgary.

Edmonton est également le chef de file pour ce qui est de la hausse des mises en chantier. Cette année, ce nombre devrait s'accroître d'environ 12,4 %, contre 5,3 % pour l'ensemble de la province. À Edmonton, on prévoit qu'il y aura 7 000 mises en chantier en 2001 et à peu près autant en 2002.

Contact : Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

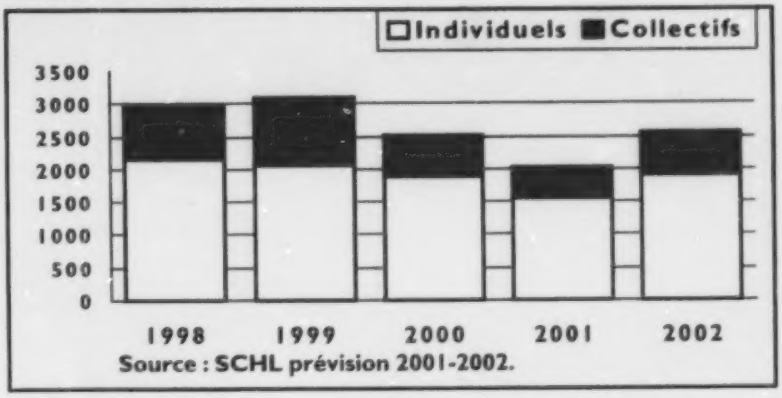
Amélioration attendue de la situation sur le marché de l'habitation l'an prochain

Globalement, étant donné la mauvaise tenue de l'économie en 2001, les chiffres de l'emploi ne sont pas reluisants. Durant les huit premiers mois de l'année en cours, on a déploré plus de 11 000 pertes d'emplois par rapport à la même période l'an dernier.

Après examen approfondi des données, on voit pourtant que les marchés du travail de **Regina** et **Saskatoon** tiennent bon et que la plupart des emplois supprimés l'ont été dans le secteur de l'agriculture, c'est-à-dire dans les zones rurales.

La vitalité économique relative des deux grandes villes de la province poussent beaucoup de ménages à quitter la campagne pour aller s'installer en zone urbaine. Ceci s'est traduit par une hausse de l'activité sur le marché de la revente à **Saskatoon** et à **Regina** et par une baisse partout ailleurs.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Parallèlement, de meilleures perspectives d'emploi dans d'autres provinces incitent de nombreux ménages saskatchewannais à partir, ce qui a eu pour effet de réduire la demande sur le marché du neuf et le nombre de mises en chantier cette année.

Par contre, en 2002, la demande de logements devrait croître, à la faveur de la progression de l'emploi et d'un recul de l'émigration. Une partie de la demande sera comblée sur le marché du neuf car l'offre de logements existants sera insuffisante en raison du manque d'inscriptions. Par conséquent, le nombre de mises en chantier augmentera en 2002 (on en prévoit 2 550) et les stocks redescendront à des niveaux plus normaux.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Étant donné que le marché de l'existant suffira amplement à répondre à la demande de maisons individuelles, il y aura une diminution des mises en chantier de ce type de logements en 2001. Ce sont **Regina** et **Saskatoon** qui accuseront plus de la moitié des pertes cette année. La construction résidentielle devrait reprendre en 2002, sous l'impulsion de la croissance de l'emploi et d'une reprise consécutive de la demande de logements. Près des deux tiers des gains à ce chapitre seront enregistrés à **Regina** et **Saskatoon**.

Mises en chantier, logements collectifs: L'exode rural permettra de soutenir la demande de logements collectifs, laquelle sera largement comblée à même les stocks d'habitations nouvellement achevées et inoccupées. Il ne sera donc pas nécessaire de construire beaucoup de logements cette année. Avec le retour à la normale des stocks et la relance de l'emploi, les mises en chantier de logements collectifs devraient faire un bond de 40 % en 2002, et environ 55 % de la hausse sera concentrée à **Saskatoon** et **Regina.**

Reventes: Le marché saskatchewannais de la revente évolue dans le même sens que le marché national, favorisé en partie par la baisse des taux hypothécaires. Les ventes S.I.A. augmenteront de 2 % cette année, mais avec la stabilisation du nombre d'inscriptions, les ventes devraient stagner en 2002.

Prix: La raréfaction des inscriptions de logements à prix modérés favorisera la hausse des prix au cours de la période de prévision. En 2002, le prix moyen de revente devrait atteindre les 100 000 $ à **Regina**.

Regard sur l'IMMIGRATION

La Saskatchewan connaît depuis longtemps déjà une importante émigration nette. Même si ces pertes nuisent à la demande sur le marché de l'habitation, les constructeurs doivent se rappeler que la province accueille chaque année de nouveaux immigrants.

Entre 1995 et 2000, la province a reçu plus de 18 000 migrants par année. La plupart d'entre eux (environ 16 500) viennent d'autres provinces, essentiellement de l'Alberta. En moyenne, plus de 90 % de ces ménages ont acheté un logement neuf ou existant, et 10 % ont loué leur habitation.

Contact : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Toujours une bonne performance

Les indicateurs économiques laissent toujours entrevoir une bonne performance de l'économie manitobaine en 2001. De janvier à août, le nombre total d'emplois a crû de 0,6 % par rapport à la période correspondante de 2000. Les pertes observées dans le secteur des biens ont été neutralisées par les gains dans le secteur des services.

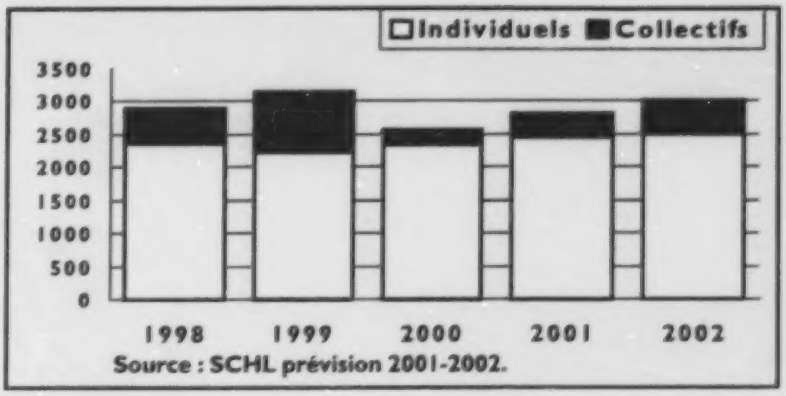
La situation du marché de l'emploi était meilleure à **Winnipeg** qu'ailleurs dans la province. Par rapport à la période équivalente un an plus tôt, l'emploi y a progressé de 1,8 % durant les huit premiers mois de l'année, soit une hausse de 2,5 % dans le secteur des services et un recul de 0,4 % dans le secteur des biens.

En 2002, la croissance de l'emploi et de l'économie devrait se rapprocher de celle enregistrée en 2001. Puisqu'une bonne partie des biens produits par le secteur manufacturier sont des biens non durables, dont l'évolution est moins cyclique, la province devrait mieux résister au ralentissement de l'économie américaine.

Le resserrement du marché du travail devrait entraîner une augmentation des salaires et ainsi attirer un plus grand nombre de travailleurs de l'extérieur de la province. Le solde migratoire devrait donc être positif l'an prochain.

Les bonnes perspectives d'emploi, la migration et la formation de ménages devraient soutenir la demande de logements tout au long de 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le marché de l'individuel profite de l'intense activité sur le marché de la revente. Les acheteurs de logements à un cran supérieur ne trouvent pas la maison qui répond à leurs attentes sur le marché de l'existant et se tournent donc vers celui du neuf. On prévoit que le nombre de mises en chantier de logements individuels augmentera de quelque de 4,3 % cette année et de 2 % l'an prochain. Environ la moitié de ces mises en chantier seront dénombrées dans la région métropolitaine de recensement de **Winnipeg**.

Mises en chantier, logements collectifs: Ces mises en chantier grimperont de quelque 75 % cette année et de 35 % l'an prochain. À l'instar de ce qui se passe en Saskatchewan, la plupart des logements mis en chantier seront destinés aux personnes de 55 ans et plus qui souhaitent acquérir un logement exigeant moins d'entretien.

Reventes: La robustesse du marché de l'emploi de **Winnipeg** et les faibles taux hypothécaires sont les moteurs de l'activité sur le marché provincial de la revente. En 2001, les ventes S.I.A. devraient augmenter de 4,6 % par rapport à l'an dernier, puis elles se stabiliseront en 2002 en raison du manque d'inscriptions pouvant convenir aux besoins des acheteurs de logements à un cran supérieur.

Prix: La vigueur continue de la demande, conjuguée à l'augmentation du nombre de ventes dans les fourchettes de prix supérieures, contribuera une hausse des prix en 2002. L'an prochain, le prix de revente moyen à **Winnipeg** devrait s'accroître de 4,8 %, une majoration légèrement supérieure à celle qui sera enregistrée pour l'ensemble de la province (4,3 %).

Regard sur la RÉMUNÉRATION

Les plus récentes statistiques indiquent que la rémunération a progressé au Manitoba. De janvier à août, le salaire hebdomadaire moyen s'est accru de 3,5 % par rapport à la même période l'an dernier. Les hausses enregistrées étaient de 5,3 % dans le secteur des biens et de 3,1 % dans le secteur des services.

Ces augmentations, conjuguées aux taux hypothécaires favorables, ont une incidence positive sur le marché provincial des logements à un cran supérieur.

Contact : David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

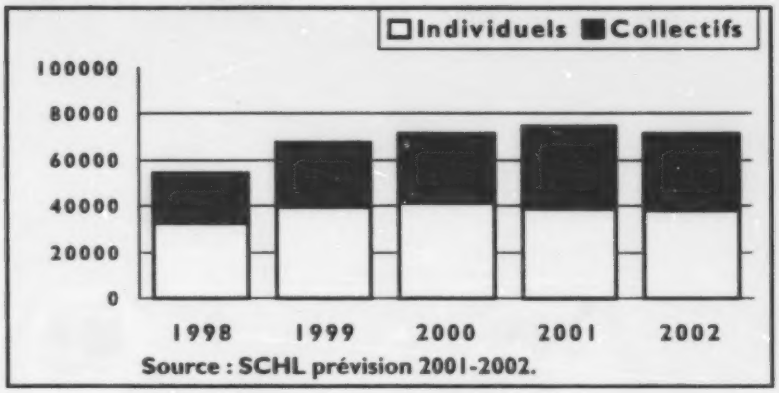
Aperçu

Mises en chantier : un niveau record en douze ans

Cette année, la construction résidentielle atteindra des sommets inégalés en douze ans. La faiblesse des taux hypothécaires et la forte immigration feront passer les mises en chantier de 71 521 en 2000 à 74 800 en 2001. Toutefois, celles-ci redescendront à 71 500 en 2002, subissant le contrecoup du ralentissement économique.

L'économie, qui influe fortement sur la demande de logements, a perdu de la vitesse. La création d'emplois est au neutre depuis janvier. La faiblesse du secteur de l'automobile et les problèmes récents de mouvements frontaliers s'ajouteront au repli des secteurs du transport aérien et du tourisme pour entraîner une croissance de l'emploi allant de faible à négative jusqu' au début de 2002. Les indicateurs économiques avaient déjà commencé à fléchir avant la tragédie du World Trade Centre, mais sans plus. Entre autres, on avait noté une baisse de la confiance des consommateurs, une croissance des faillites et un repli de l'Indice de l'offre d'emploi.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le population a aussi une grande incidence sur la demande. En Ontario, l'immigration a monté en flèche. Au Canada, le nombre d'immigrants arrivés entre janvier et août a dépassé d'un cinquième l'objectif de 225 000. La majorité des immigrants choisissent l'Ontario pour ses réseaux ethniques et sociaux bien établis. Le resserrement de la sécurité et la perte d'appétit pour le voyage observés depuis le 11 septembre devraient freiner l'immigration l'an prochain.

La vigueur du marché de l'existant a favorisé la construction résidentielle. Les faibles taux hypothécaires, qui facilitent l'accession à la propriété, ont entraîné une hausse record des ventes et des prix sur ce marché. Celui-ci a été particulièrement serré dans le centre et le sud de l'Ontario (**Toronto**, **Ottawa** et **Kitchener-Waterloo**).

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de maisons individuelles — le type de logement le plus cher — ralentira cette année et l'an prochain. Compte tenu de la hausse du prix des habitations en Ontario, les logements collectifs sont devenus une option abordable.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de logements en copropriété et de maisons en rangée en propriété absolue ont nettement dépassé celles de 2000. Cette année, la construction de logements collectifs devrait s'intensifier de presque un cinquième, pour ensuite reculer légèrement avec la hausse des taux d'intérêts en 2002. Les faibles taux d'inoccupation et le nombre accru de locataires âgés stimuleront la construction d'appartements locatifs. Toutefois, les mises en chantier de logements locatifs demeureront faibles par rapport aux années antérieures.

Reventes: Les ventes S.I.A. se sont repliées depuis l'assombrissement des perspectives économiques. Les taux hypothécaires avantageux, l'immigration et le resserrement des marchés locatifs pousseront les ventes à des niveaux records cette année, mais la prudence des consommateurs fera diminuer les ventes l'an prochain.

Prix: Selon le rapport ventes-nouvelles inscriptions, la plupart des marchés ontariens de la revente sont équilibrés ou se resserrent. L'augmentation des prix, qui équivaut cette année au double du taux d'inflation général, ralentira pour suivre l'inflation l'an prochain à mesure que l'économie se stabilisera.

Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

Les taux d'inoccupation sont bas dans toutes les grandes villes de l'Ontario, sauf dans le nord. La demande de logements locatifs s'est intensifiée, grâce à la vigueur de l'immigration et à la proportion accrue de jeunes adultes dans la population ontarienne. Les immigrants et les jeunes ménages ont tendance à louer avant d'acheter. Par ailleurs, le Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario a annoncé que l'augmentation autorisée du loyer des logements occupés, soit 2,9 %, sera majorée à 3,9 % en 2002. Cette mesure vise à tenir compte de l'évolution des coûts liés au logement, notamment des coûts de chauffage.

Contact : Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Toujours une bonne performance

Les indicateurs économiques laissent toujours entrevoir une bonne performance de l'économie manitobaine en 2001. De janvier à août, le nombre total d'emplois a crû de 0,6 % par rapport à la période correspondante de 2000. Les pertes observées dans le secteur des biens ont été neutralisées par les gains dans le secteur des services.

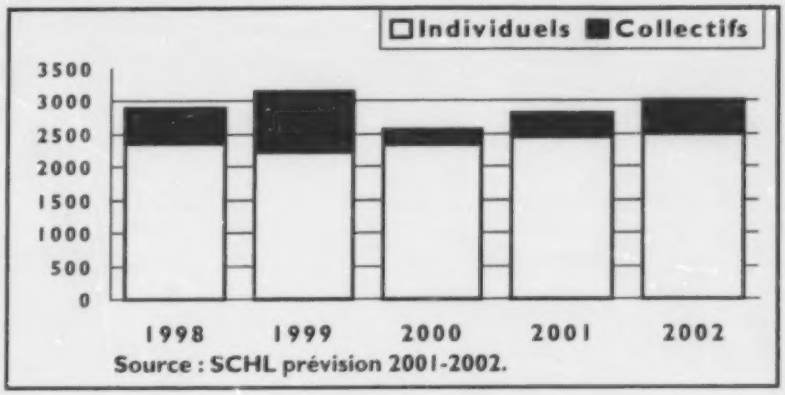
La situation du marché de l'emploi était meilleure à **Winnipeg** qu'ailleurs dans la province. Par rapport à la période équivalente un an plus tôt, l'emploi y a progressé de 1,8 % durant les huit premiers mois de l'année, soit une hausse de 2,5 % dans le secteur des services et un recul de 0,4 % dans le secteur des biens.

En 2002, la croissance de l'emploi et de l'économie devrait se rapprocher de celle enregistrée en 2001. Puisqu'une bonne partie des biens produits par le secteur manufacturier sont des biens non durables, dont l'évolution est moins cyclique, la province devrait mieux résister au ralentissement de l'économie américaine.

Le resserrement du marché du travail devrait entraîner une augmentation des salaires et ainsi attirer un plus grand nombre de travailleurs de l'extérieur de la province. Le solde migratoire devrait donc être positif l'an prochain.

Les bonnes perspectives d'emploi, la migration et la formation de ménages devraient soutenir la demande de logements tout au long de 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le marché de l'individuel profite de l'intense activité sur le marché de la revente. Les acheteurs de logements à un cran supérieur ne trouvent pas la maison qui répond à leurs attentes sur le marché de l'existant et se tournent donc vers celui du neuf. On prévoit que le nombre de mises en chantier de logements individuels augmentera de quelque de 4,3 % cette année et de 2 % l'an prochain. Environ la moitié de ces mises en chantier seront dénombrées dans la région métropolitaine de recensement de **Winnipeg**.

Mises en chantier, logements collectifs: Ces mises en chantier grimperont de quelque 75 % cette année et de 35 % l'an prochain. À l'instar de ce qui se passe en Saskatchewan, la plupart des logements mis en chantier seront destinés aux personnes de 55 ans et plus qui souhaitent acquérir un logement exigeant moins d'entretien.

Reventes: La robustesse du marché de l'emploi de **Winnipeg** et les faibles taux hypothécaires sont les moteurs de l'activité sur le marché provincial de la revente. En 2001, les ventes S.I.A. devraient augmenter de 4,6 % par rapport à l'an dernier, puis elles se stabiliseront en 2002 en raison du manque d'inscriptions pouvant convenir aux besoins des acheteurs de logements à un cran supérieur.

Prix: La vigueur continue de la demande, conjuguée à l'augmentation du nombre de ventes dans les fourchettes de prix supérieures, contribuera une hausse des prix en 2002. L'an prochain, le prix de revente moyen à **Winnipeg** devrait s'accroître de 4,8 %, une majoration légèrement supérieure à celle qui sera enregistrée pour l'ensemble de la province (4,3 %).

Regard sur la RÉMUNÉRATION

Les plus récentes statistiques indiquent que la rémunération a progressé au Manitoba. De janvier à août, le salaire hebdomadaire moyen s'est accru de 3,5 % par rapport à la même période l'an dernier. Les hausses enregistrées étaient de 5,3 % dans le secteur des biens et de 3,1 % dans le secteur des services.

Ces augmentations, conjuguées aux taux hypothécaires favorables, ont une incidence positive sur le marché provincial des logements à un cran supérieur.

Contact : David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

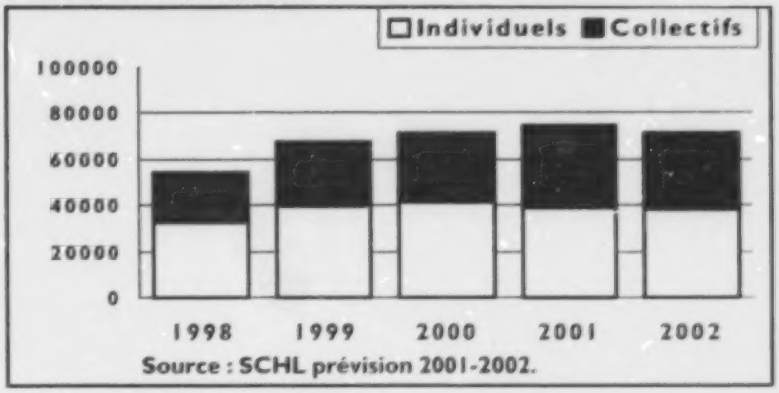
Aperçu

Mises en chantier : un niveau record en douze ans

Cette année, la construction résidentielle atteindra des sommets inégalés en douze ans. La faiblesse des taux hypothécaires et la forte immigration feront passer les mises en chantier de 71 521 en 2000 à 74 800 en 2001. Toutefois, celles-ci redescendront à 71 500 en 2002, subissant le contrecoup du ralentissement économique.

L'économie, qui influe fortement sur la demande de logements, a perdu de la vitesse. La création d'emplois est au neutre depuis janvier. La faiblesse du secteur de l'automobile et les problèmes récents de mouvements frontaliers s'ajouteront au repli des secteurs du transport aérien et du tourisme pour entraîner une croissance de l'emploi allant de faible à négative jusqu' au début de 2002. Les indicateurs économiques avaient déjà commencé à fléchir avant la tragédie du World Trade Centre, mais sans plus. Entre autres, on avait noté une baisse de la confiance des consommateurs, une croissance des faillites et un repli de l'Indice de l'offre d'emploi.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le population a aussi une grande incidence sur la demande. En Ontario, l'immigration a monté en flèche. Au Canada, le nombre d'immigrants arrivés entre janvier et août a dépassé d'un cinquième l'objectif de 225 000. La majorité des immigrants choisissent l'Ontario pour ses réseaux ethniques et sociaux bien établis. Le resserrement de la sécurité et la perte d'appétit pour le voyage observés depuis le 11 septembre devraient freiner l'immigration l'an prochain.

La vigueur du marché de l'existant a favorisé la construction résidentielle. Les faibles taux hypothécaires, qui facilitent l'accession à la propriété, ont entraîné une hausse record des ventes et des prix sur ce marché. Celui-ci a été particulièrement serré dans le centre et le sud de l'Ontario (**Toronto**, **Ottawa** et **Kitchener-Waterloo**).

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de maisons individuelles — le type de logement le plus cher — ralentira cette année et l'an prochain. Compte tenu de la hausse du prix des habitations en Ontario, les logements collectifs sont devenus une option abordable.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de logements en copropriété et de maisons en rangée en propriété absolue ont nettement dépassé celles de 2000. Cette année, la construction de logements collectifs devrait s'intensifier de presque un cinquième, pour ensuite reculer légèrement avec la hausse des taux d'intérêts en 2002. Les faibles taux d'inoccupation et le nombre accru de locataires âgés stimuleront la construction d'appartements locatifs. Toutefois, les mises en chantier de logements locatifs demeureront faibles par rapport aux années antérieures.

Reventes: Les ventes S.I.A. se sont repliées depuis l'assombrissement des perspectives économiques. Les taux hypothécaires avantageux, l'immigration et le resserrement des marchés locatifs pousseront les ventes à des niveaux records cette année, mais la prudence des consommateurs fera diminuer les ventes l'an prochain.

Prix: Selon le rapport ventes-nouvelles inscriptions, la plupart des marchés ontariens de la revente sont équilibrés ou se resserrent. L'augmentation des prix, qui équivaut cette année au double du taux d'inflation général, ralentira pour suivre l'inflation l'an prochain à mesure que l'économie se stabilisera.

Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

Les taux d'inoccupation sont bas dans toutes les grandes villes de l'Ontario, sauf dans le nord. La demande de logements locatifs s'est intensifiée, grâce à la vigueur de l'immigration et à la proportion accrue de jeunes adultes dans la population ontarienne. Les immigrants et les jeunes ménages ont tendance à louer avant d'acheter. Par ailleurs, le Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario a annoncé que l'augmentation autorisée du loyer des logements occupés, soit 2,9 %, sera majorée à 3,9 % en 2002. Cette mesure vise à tenir compte de l'évolution des coûts liés au logement, notamment des coûts de chauffage.

Contact : Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

La construction résidentielle sera touchée par le ralentissement économique en 2002

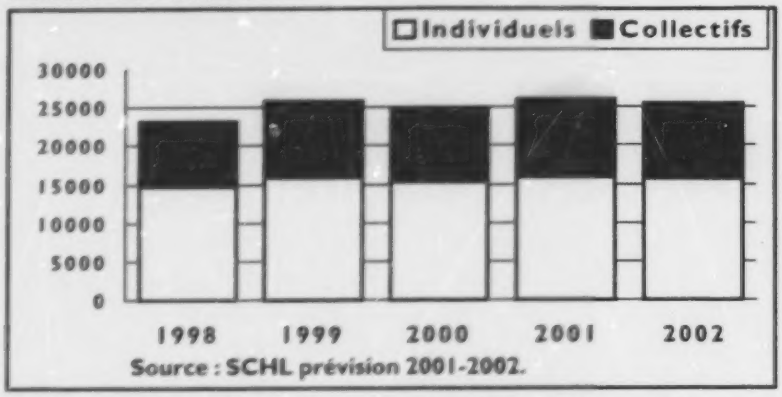
La construction résidentielle au Québec sera en croissance cette année mais en légère baisse l'an prochain, suite au ralentissement économique aux États Unis. Au Québec, l'impact à court et à moyen terme du ralentissement de l'économie nord-américaine sera évidement amplifié par les conséquences des événements du 11 septembre.

Cependant, les baisses d'impôts et la baisse des taux hypothécaires contribueront à amortir le choc. La création d'emplois demeurera positive, mais progressera à un rythme plus faible. Le taux de chômage atteindra 8,8 % en 2001, et 9,1 % en 2002.

Le resserrement du marché locatif bénéficiera à la construction.Le marché locatif au Québec connaît un taux d'inoccupation de 2,2 %, selon l'enquête de la SCHL réalisée en octobre 2000. Le taux sera sous la barre des 2 % dans les trois grandes régions métropolitaines (**Hull**, **Montréal** et **Québec**) en 2001 et 2002.

La bonne tenue du marché de l'emploi au cours des dernières années ainsi qu'un nombre réduit de propriétés à vendre et de logements à louer sont des facteurs qui soutiendront la hausse cette année. Nous nous attendons donc à 25 900 mises en chantier en 2001 et à 25 500 en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le faible inventaire de propriétés neuves et existantes, la bonne tenue du marché du travail au cours des dernières années, la hausse du revenu disponible et les taux hypothécaires plus bas soutiendront la construction de 15 900 maisons en 2001. Par contre, la faiblesse récente du marché du travail se fera sentir sur l'activité de 2002, alors que 15 600 mises en chantier sont prévues.

Mises en chantier, logements collectifs: Un faible taux d'inoccupation de logements locatifs ainsi qu'une demande soutenue sur le marché des résidences pour personnes âgées au Québec seront des incitatifs importants à la mise en chantier de nouveaux logements collectifs. Les mises en chantier de logements en copropriétés demeureront élevées, malgré un recul à Montréal en raison de la hausse des logements neufs et inoccupés.

Reventes: Les ventes seront encore à la hausse cette année, mais baisseront en 2002 suite à une croissance plus faible de l'emploi ainsi qu'au choix davantage restreint sur le marché existant. Comme pour le marché du neuf, les taux hypothécaires à la baisse inciteront les ménages à devenir propriétaires.

Prix: De plus en plus favorable aux vendeurs, le marché de la revente, verra des pressions à la hausse sur le prix moyen des maisons. Nous anticipons des augmentations de 4,3 % cette année et de 2,6 % en 2002.

Regard sur le MARCHÉ DES RÉSIDENCES POUR AÎNÉS

D'après une étude récente de la SCHL, le marché des résidences pour personnes âgées au Québec continue de connaître un redressement dans presque toutes les régions. Le phénomène s'explique principalement par le vieillissement de la population et une amélioration de la situation financière générale des aînés au cours des dernières années.

Le potentiel de croissance est plus grand dans les régions de Montréal et de Hull où les ratios population âgée/offre sont les plus élevés. Les nouveaux projets prennent souvent la forme d'immeubles d'appartements de 100 logements et plus, construits par phases, et visant les créneaux de moyenne et de haute gamme.

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

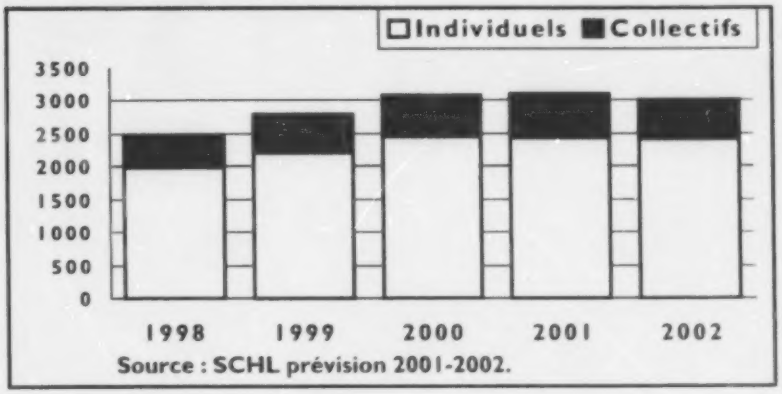
Demande de logements soutenue par la migration, malgré le ralentissement économique

Au cours des dernières années, les dépenses en capital ont joué un rôle essentiel dans la conjoncture économique du Nouveau-Brunswick. Toutefois, l'achèvement du principal pipeline de gaz, de l'expansion de la raffinerie d'Irving Oil, de l'autoroute **Fredericton-Moncton** et du pipeline latéral jusqu'à **Saint John** entraînera une baisse considérable de ces dépenses.

Les exportations devraient également diminuer suite aux récents événements aux États-Unis. Le repli de la demande de pétrole et de pâtes et papiers entraînera une chute des livraisons manufacturières. La croissance du PIB devrait ralentir pour s'établir à 2 % cette année avant d'augmenter légèrement en 2002, à 2,5 %. Le ralentissement de la croissance économique entraînera une croissance nulle de l'emploi en 2001et de 0,9 % en 2002. Qui plus est, la population active augmentera plus rapidement, et le taux de chômage devrait atteindre près de 11 % cette année et l'an prochain.

Malgré l'affaiblissement de la croissance de l'emploi et de l'économie, la demande de logements demeure vigoureuse. La migration intraprovinciale, des régions où la conjoncture est moins favorable vers les centres urbains comme **Moncton**, soutiendra la demande sur le marché du neuf.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de maisons individuelles a repris cet été, après un début d'année assez lent en raison d'un hiver rigoureux. On s'attend à ce que la construction résidentielle demeure importante à l'automne, compte tenu du recul considérable des taux hypothécaires. Le nombre de logements individuels mis en chantier devrait donc demeurer élevé à environ 2 400 cette année et l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs: Les faibles taux d'inoccupation, à des niveaux quasi records dans le sud de la province, ont stimulé la construction de collectifs, en particulier à **Moncton** et à **Fredericton**. En 2001, les mises en chantier de collectifs atteindront leur niveau le plus élevé depuis 1993. En 2002, l'activité fléchira, mais demeurera élevée par rapport aux années précédentes.

Reventes : L'activité réduite sur le marché du neuf en début d'année, conjuguée aux faibles taux hypothécaires et à une offre relativement abondante, contribuera à garder les reventes à des niveaux records au cours des deux prochaines années. Selon nos prévisions, le nombre de reventes devraient s'établir à 4 600 en 2001 et à 4 650 en 2002.

Prix : Le nombre supérieur de ventes de logements dans les fourchettes de prix supérieures feront monter le prix moyen à 94 000 $ en 2001 et à 95 000 $ en 2002.

Regard sur MONCTON

Au cours des dix dernières années, la croissance économique dans l'agglomération de Moncton a été remarquable. L'emploi s'établit à des niveaux presqu'inégalés et l'immigration nette demeure forte. La construction de logements individuels dans l'agglomération a toujours rendu compte de près de la moitié de l'ensemble des mises en chantier dans les centres urbains de la province. La construction de collectifs demeure vigoureuse, et pourtant les taux d'inoccupation sont toujours à des niveaux très faibles.

Les perspectives sont prometteuses. De grands chantiers, notamment le nouvel aéroport qui devrait être terminé l'automne prochain, ainsi que la construction d'un nouveau pont sur la rivière Petitcodiac (si le projet se concrétise) devraient stimuler l'économie locale pendant plusieurs années.

Contact : Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

La construction résidentielle sera touchée par le ralentissement économique en 2002

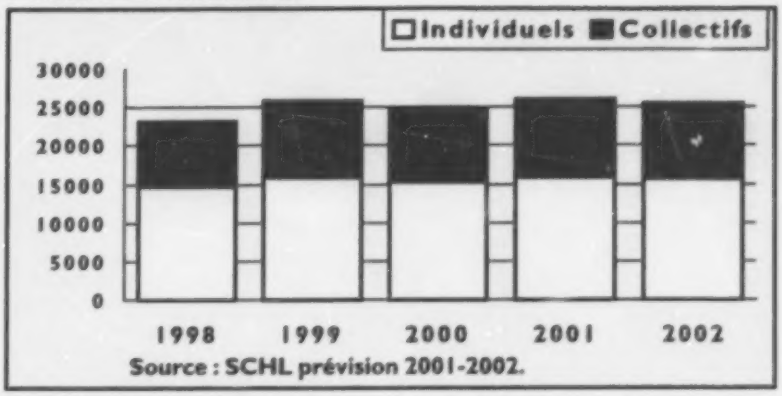
La construction résidentielle au Québec sera en croissance cette année mais en légère baisse l'an prochain, suite au ralentissement économique aux États Unis. Au Québec, l'impact à court et à moyen terme du ralentissement de l'économie nord-américaine sera évidement amplifié par les conséquences des événements du 11 septembre.

Cependant, les baisses d'impôts et la baisse des taux hypothécaires contribueront à amortir le choc. La création d'emplois demeurera positive, mais progressera à un rythme plus faible. Le taux de chômage atteindra 8,8 % en 2001, et 9,1 % en 2002.

Le resserrement du marché locatif bénéficiera à la construction.Le marché locatif au Québec connaît un taux d'inoccupation de 2,2 %, selon l'enquête de la SCHL réalisée en octobre 2000. Le taux sera sous la barre des 2 % dans les trois grandes régions métropolitaines (**Hull**, **Montréal** et **Québec**) en 2001 et 2002.

La bonne tenue du marché de l'emploi au cours des dernières années ainsi qu'un nombre réduit de propriétés à vendre et de logements à louer sont des facteurs qui soutiendront la hausse cette année. Nous nous attendons donc à 25 900 mises en chantier en 2001 et à 25 500 en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le faible inventaire de propriétés neuves et existantes, la bonne tenue du marché du travail au cours des dernières années, la hausse du revenu disponible et les taux hypothécaires plus bas soutiendront la construction de 15 900 maisons en 2001. Par contre, la faiblesse récente du marché du travail se fera sentir sur l'activité de 2002, alors que 15 600 mises en chantier sont prévues.

Mises en chantier, logements collectifs: Un faible taux d'inoccupation de logements locatifs ainsi qu'une demande soutenue sur le marché des résidences pour personnes âgées au Québec seront des incitatifs importants à la mise en chantier de nouveaux logements collectifs. Les mises en chantier de logements en copropriétés demeureront élevées, malgré un recul à Montréal en raison de la hausse des logements neufs et inoccupés.

Reventes: Les ventes seront encore à la hausse cette année, mais baisseront en 2002 suite à une croissance plus faible de l'emploi ainsi qu'au choix davantage restreint sur le marché existant. Comme pour le marché du neuf, les taux hypothécaires à la baisse inciteront les ménages à devenir propriétaires.

Prix: De plus en plus favorable aux vendeurs, le marché de la revente, verra des pressions à la hausse sur le prix moyen des maisons. Nous anticipons des augmentations de 4,3 % cette année et de 2,6 % en 2002.

Regard sur le MARCHÉ DES RÉSIDENCES POUR AÎNÉS

D'après une étude récente de la SCHL, le marché des résidences pour personnes âgées au Québec continue de connaître un redressement dans presque toutes les régions. Le phénomène s'explique principalement par le vieillissement de la population et une amélioration de la situation financière générale des aînés au cours des dernières années.

Le potentiel de croissance est plus grand dans les régions de Montréal et de Hull où les ratios population âgée/offre sont les plus élevés. Les nouveaux projets prennent souvent la forme d'immeubles d'appartements de 100 logements et plus, construits par phases, et visant les créneaux de moyenne et de haute gamme.

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

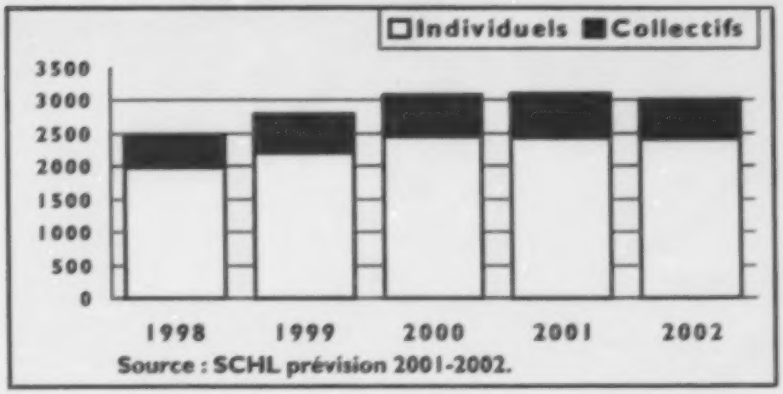
Demande de logements soutenue par la migration, malgré le ralentissement économique

Au cours des dernières années, les dépenses en capital ont joué un rôle essentiel dans la conjoncture économique du Nouveau-Brunswick. Toutefois, l'achèvement du principal pipeline de gaz, de l'expansion de la raffinerie d'Irving Oil, de l'autoroute **Fredericton-Moncton** et du pipeline latéral jusqu'à **Saint John** entraînera une baisse considérable de ces dépenses.

Les exportations devraient également diminuer suite aux récents événements aux États-Unis. Le repli de la demande de pétrole et de pâtes et papiers entraînera une chute des livraisons manufacturières. La croissance du PIB devrait ralentir pour s'établir à 2 % cette année avant d'augmenter légèrement en 2002, à 2,5 %. Le ralentissement de la croissance économique entraînera une croissance nulle de l'emploi en 2001et de 0,9 % en 2002. Qui plus est, la population active augmentera plus rapidement, et le taux de chômage devrait atteindre près de 11 % cette année et l'an prochain.

Malgré l'affaiblissement de la croissance de l'emploi et de l'économie, la demande de logements demeure vigoureuse. La migration intraprovinciale, des régions où la conjoncture est moins favorable vers les centres urbains comme **Moncton**, soutiendra la demande sur le marché du neuf.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de maisons individuelles a repris cet été, après un début d'année assez lent en raison d'un hiver rigoureux. On s'attend à ce que la construction résidentielle demeure importante à l'automne, compte tenu du recul considérable des taux hypothécaires. Le nombre de logements individuels mis en chantier devrait donc demeurer élevé à environ 2 400 cette année et l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs: Les faibles taux d'inoccupation, à des niveaux quasi records dans le sud de la province, ont stimulé la construction de collectifs, en particulier à **Moncton** et à **Fredericton**. En 2001, les mises en chantier de collectifs atteindront leur niveau le plus élevé depuis 1993. En 2002, l'activité fléchira, mais demeurera élevée par rapport aux années précédentes.

Reventes : L'activité réduite sur le marché du neuf en début d'année, conjuguée aux faibles taux hypothécaires et à une offre relativement abondante, contribuera à garder les reventes à des niveaux records au cours des deux prochaines années. Selon nos prévisions, le nombre de reventes devraient s'établir à 4 600 en 2001 et à 4 650 en 2002.

Prix : Le nombre supérieur de ventes de logements dans les fourchettes de prix supérieures feront monter le prix moyen à 94 000 $ en 2001 et à 95 000 $ en 2002.

Regard sur MONCTON

Au cours des dix dernières années, la croissance économique dans l'agglomération de Moncton a été remarquable. L'emploi s'établit à des niveaux presqu'inégalés et l'immigration nette demeure forte. La construction de logements individuels dans l'agglomération a toujours rendu compte de près de la moitié de l'ensemble des mises en chantier dans les centres urbains de la province. La construction de collectifs demeure vigoureuse, et pourtant les taux d'inoccupation sont toujours à des niveaux très faibles.

Les perspectives sont prometteuses. De grands chantiers, notamment le nouvel aéroport qui devrait être terminé l'automne prochain, ainsi que la construction d'un nouveau pont sur la rivière Petitcodiac (si le projet se concrétise) devraient stimuler l'économie locale pendant plusieurs années.

Contact : Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

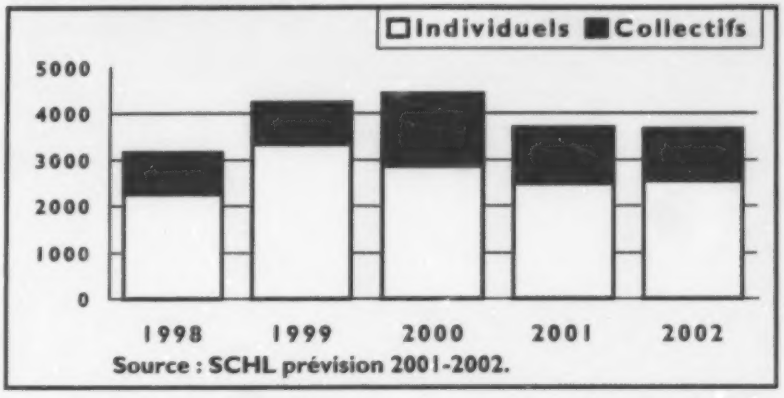
Le marché de l'habitation devrait reprendre de la vigueur fin 2002

En 2001, le marché de l'habitation a beaucoup souffert du ralentissement économique et de la croissance quasi nulle de l'emploi durant les huit premiers mois de l'année, surtout dans le secteur de la construction de logements individuels et locatifs. Les réductions successives des taux hypothécaires ont attiré les accédants à la propriété sur le marché de la revente, et la dérive des marchés boursiers a poussé les retraités à investir dans des copropriétés de luxe.

En raison de la conjoncture économique et politique mondiale difficile, l'économie de la province devrait tourner au ralenti jusqu'au milieu de 2002 car les consommateurs sont en proie à une incertitude persistante. L'atonie prolongée de l'économie américaine vient ternir les prévisions concernant le commerce, le tourisme, le secteur manufacturier, les transports et d'autres industries de services. On entrevoit toutefois une amélioration de la situation au deuxième semestre de 2002. La phase II du Projet d'exploration des ressources énergétiques de l'île de Sable et la mise en valeur des réserves de gaz naturel à Deep Panuke commenceront l'été prochain, attirant davantage de migrants dans la province et activant la croissance de l'emploi et du PIB.

Les marchés de l'habitation devraient stagner au cours des six mois à venir et reprendre au second trimestre 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Suite à une une baisse de 15 % en 2000, la construction de logements individuels devrait encore chuter de 13 % cette année mais se stabiliser en 2002, autour de 2 550 mises en chantier. Alors que le coût élevé des terrains et de la main-d'oeuvre fait monter le prix sur le marché du neuf à un niveau inaccessible pour beaucoup d'acheteurs d'un premier logement (le principal moteur de la demande cette année), la croissance de l'emploi dans le secteur des services professionels, scientifiques et techniques devrait stimuler les mises en chantier en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Comme prévu, l'activité dans le secteur de la construction des collectifs est revenue à la normale en 2001. Cependant, la forte contraction de la demande de logements locatifs a nui au marché de la construction de ce type d'habitations. Par contre, la demande de copropriétés continue de progresser vivement, surtout dans les immeubles luxueux **d'Halifax**. On prévoit une baisse de 24 % des mises en chantier de collectifs cette année, et de 8 % en 2002. Notons que la construction de copropriétés occupe une place de plus en plus grande.

Reventes: Malgré la rareté persistante des inscriptions, les ventes de logements existants devraient augmenter de 4 % cette année, à la faveur de la forte demande émanant d'accédants à la propriété profitant des taux hypothécaires avantageux. Toutefois, la demande devrait fléchir, entraînant une diminution des ventes S.I.A. de 4 % en 2002.

Prix: Avec l'arrivée massive sur le marché d'accédants à la propriété, l'augmentation du prix S.I.A. a été moins vive, passant de 7,4 % l'an dernier à 4,3 % en 2001. Les prix continueront de croître, mais à un rythme plus modéré, jusqu'en 2002.

Regard sur le PORT D'HALIFAX

Le Port de Halifax génère plus de 9 000 emplois directs et indirects et une activité économique de plus de 670 millions de $. Même si l'activité portuaire enregistrée en 2001 est inférieure à celle de l'an 2000, on est optimiste pour l'avenir du Port, en raison des projets d'exploitation pétrolière et gazière au large des côtes et de l'accroissement potentiel du trafic de conteneurs.

Le Port de Halifax est l'un des ports libres de glaces aux eaux les plus profondes de la côte est nord-américaine, où convergent des liaisons aériennes, terrestres et un réseau ferroviaire à deux niveaux. Ces atouts font que le Port de Halifax pourrait devenir le point de transit le plus important en Amérique du Nord pour les navires d'une jauge supérieure à celle des navires Panamax du transbordeur Scapa Flow basé en Écosse.

Contact : David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

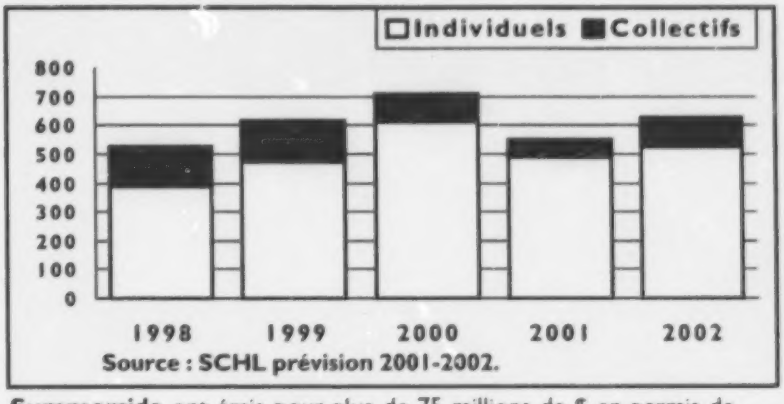
La construction d'édifices commerciaux dynamisera l'économie de l'île

Le taux de croissance économique devrait baisser en 2001 sur l'Île-du-Prince-Édouard, avant de monter légèrement en 2002. Ce ralentissement est dû au manque de vitalité de l'économie nord-américaine et à l'érosion de la confiance des consommateurs.

Même si on anticipe une décélération de l'activité, les fondements de l'économie devraient demeurer solides sur l'île. Le nombre de personnes occupées restera supérieur à 65 000 en 2001, avant d'atteindre pour la première fois la barre des 66 000 en 2002. Cette croissance continue tient à la diversification de l'économie de l'île au cours des dernières années. L'île a aussi enregistré un niveau inégalé d'activité dans le secteur de la construction d'édifices commerciaux cette année. À elles deux, les agglomérations de **Charlottetown** et **Summerside** ont émis pour plus de 75 millions de $ en permis de construire d'édifices commerciaux depuis janvier. Une telle vitalité sur un marché de cette taille aura d'immenses retombées positives. À cela, s'ajoutent une pléiade de chantiers publics annoncés dans le cadre du programme d'insfrastructure Canada-Île-du-Prince-Édouard. La réalisation de ces projets s'étalera sur les cinq prochaines années et totalisera environ 37 millions de $.

Compte tenu de la grande quantité de chantiers de construction commerciaux et gouvernementaux en actiité au cours de la période de prévision et de la diversification récente de l'économie locale, l'île connaîtra un rythme de croissance appréciable au cours de deux années à venir. Le nombre total de mises en chantier résidentielles devrait atteindre 550 en 2001et 625 en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de logements individuels devrait diminuer en 2001, avant de remonter en 2002. On prévoit 490 mises en chantier cette année, et 525 l'année prochaine. Ces chiffres sont inférieurs au sommet de 614 mises en chantier atteint en 2000, mais demeurent historiquement élevés.

Mises en chantier, logement collectifs: Malgré les bas taux d'inoccupation observés actuellement sur l'île, surtout dans les centres urbains, les promoteurs ne se précipitent pas pour profiter de la conjoncture. On prévoit seulement 60 mises en chantier de logements collectifs cette année et 100 en 2002.

Reventes: Le marché de la revente est toujours aussi robuste sur l'Î.-P.-É., après le record battu en 2000 (1 206 logements vendus). Avec le repli des taux d'intérêt et le maintien des inscriptions à un niveau constant, on prévoit que 1 100 logements existants seront écoulés sur le marché de la revente en 2001 et 2002.

Prix: Le prix S.I.A. moyen devrait monter légèrement. On table sur une augmentation de 2 % du prix moyen en 2001, en raison de la vigueur de la demande dans la région de **Charlottetown**. L'an prochain, le prix de vente moyen ne devrait progresser que d'un modeste 0,9 %.

Regard sur SUMMERSIDE

Activité record dans la construction d'édifices commerciaux

La ville de Summerside a enregistré un niveau record d'activité en 2001 puisqu'à la fin août elle avait émis des permis de construire pour des édifices commerciaux, d'une valeur de 56 millions de $. Les fonctionnaires municipaux indiquent qu'il y a de fortes chances pour qu'on atteigne les 70 millions de $, si certains projets se concrétisent.

De telles entreprises sont excellentes pour la ville car elles lui permettront d'élargir son assiette fiscale. Les emplois générés par ces chantiers de construction et ceux qui en découleront lorsque tout sera terminé devraient contribuer à stimuler le marché local de l'habitation au cours de l'horizon prévisionnel.

Contact : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

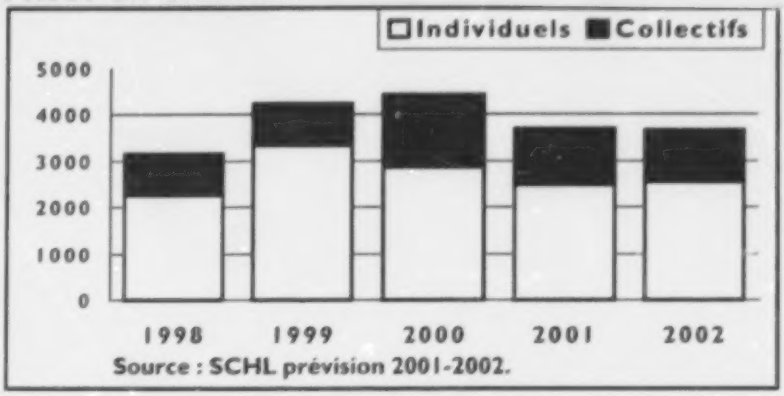
Aperçu

Le marché de l'habitation devrait reprendre de la vigueur fin 2002

En 2001, le marché de l'habitation a beaucoup souffert du ralentissement économique et de la croissance quasi nulle de l'emploi durant les huit premiers mois de l'année, surtout dans le secteur de la construction de logements individuels et locatifs. Les réductions successives des taux hypothécaires ont attiré les accédants à la propriété sur le marché de la revente, et la dérive des marchés boursiers a poussé les retraités à investir dans des copropriétés de luxe.

En raison de la conjoncture économique et politique mondiale difficile, l'économie de la province devrait tourner au ralenti jusqu'au milieu de 2002 car les consommateurs sont en proie à une incertitude persistante. L'atonie prolongée de l'économie américaine vient ternir les prévisions concernant le commerce.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

le tourisme, le secteur manufacturier, les transports et d'autres industries de services. On entrevoit toutefois une amélioration de la situation au deuxième semestre de 2002. La phase II du Projet d'exploration des ressources énergétiques de l'île de Sable et la mise en valeur des réserves de gaz naturel à Deep Panuke commenceront l'été prochain, attirant davantage de migrants dans la province et activant la croissance de l'emploi et du PIB.

Les marchés de l'habitation devraient stagner au cours des six mois à venir et reprendre au second trimestre 2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Suite à une une baisse de 15 % en 2000, la construction de logements individuels devrait encore chuter de 13 % cette année mais se stabiliser en 2002, autour de 2 550 mises en chantier. Alors que le coût élevé des terrains et de la main-d'oeuvre fait monter le prix sur le marché du neuf à un niveau inaccessible pour beaucoup d'acheteurs d'un premier logement (le principal moteur de la demande cette année), la croissance de l'emploi dans le secteur des services professionels, scientifiques et techniques devrait stimuler les mises en chantier en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Comme prévu, l'activité dans le secteur de la construction des collectifs est revenue à la normale en 2001. Cependant, la forte contraction de la demande de logements locatifs a nui au marché de la construction de ce type d'habitations. Par contre, la demande de copropriétés continue de progresser vivement, surtout dans les immeubles luxueux **d'Halifax**. On prévoit une baisse de 24 % des mises en chantier de collectifs cette année, et de 8 % en 2002. Notons que la construction de copropriétés occupe une place de plus en plus grande.

Reventes: Malgré la rareté persistante des inscriptions, les ventes de logements existants devraient augmenter de 4 % cette année, à la faveur de la forte demande émanant d'accédants à la propriété profitant des taux hypothécaires avantageux. Toutefois, la demande devrait fléchir, entraînant une diminution des ventes S.I.A. de 4 % en 2002.

Prix: Avec l'arrivée massive sur le marché d'accédants à la propriété, l'augmentation du prix S.I.A. a été moins vive, passant de 7,4 % l'an dernier à 4,3 % en 2001. Les prix continueront de croître, mais à un rythme plus modéré, jusqu'en 2002.

Regard sur le PORT D'HALIFAX

Le Port de Halifax génère plus de 9 000 emplois directs et indirects et une activité économique de plus de 670 millions de $. Même si l'activité portuaire enregistrée en 2001 est inférieure à celle de l'an 2000, on est optimiste pour l'avenir du Port, en raison des projets d'exploitation pétrolière et gazière au large des côtes et de l'accroissement potentiel du trafic de conteneurs.

Le Port de Halifax est l'un des ports libres de glaces aux eaux les plus profondes de la côte est nord-américaine, où convergent des liaisons aériennes, terrestres et un réseau ferroviaire à deux niveaux. Ces atouts font que le Port de Halifax pourrait devenir le point de transit le plus important en Amérique du Nord pour les navires d'une jauge supérieure à celle des navires Panamax du transbordeur Scapa Flow basé en Écosse.

Contact : David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

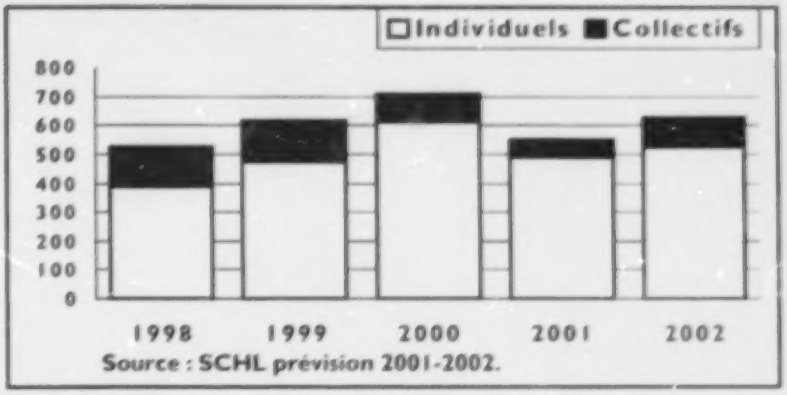
La construction d'édifices commerciaux dynamisera l'économie de l'île

Le taux de croissance économique devrait baisser en 2001 sur l'Île-du-Prince-Édouard, avant de monter légèrement en 2002. Ce ralentissement est dû au manque de vitalité de l'économie nord-américaine et à l'érosion de la confiance des consommateurs.

Même si on anticipe une décélération de l'activité, les fondements de l'économie devraient demeurer solides sur l'île. Le nombre de personnes occupées restera supérieur à 65 000 en 2001, avant d'atteindre pour la première fois la barre des 66 000 en 2002. Cette croissance continue tient à la diversification de l'économie de l'île au cours des dernières années. L'île a aussi enregistré un niveau inégalé d'activité dans le secteur de la construction d'édifices commerciaux cette année. À elles deux, les agglomérations de **Charlottetown** et **Summerside** ont émis pour plus de 75 millions de $ en permis de construire d'édifices commerciaux depuis janvier. Une telle vitalité sur un marché de cette taille aura d'immenses retombées positives. À cela, s'ajoutent une pléiade de chantiers publics annoncés dans le cadre du programme d'insfrastructure Canada-Île-du-Prince-Édouard. La réalisation de ces projets s'étalera sur les cinq prochaines années et totalisera environ 37 millions de $.

Compte tenu de la grande quantité de chantiers de construction commerciaux et gouvernementaux en activité au cours de la période de prévision et de la diversification récente de l'économie locale, l'île connaîtra un rythme de croissance appréciable au cours de deux années à venir. Le nombre total de mises en chantier résidentielles devrait atteindre 550 en 2001et 625 en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de logements individuels devrait diminuer en 2001, avant de remonter en 2002. On prévoit 490 mises en chantier cette année, et 525 l'année prochaine. Ces chiffres sont inférieurs au sommet de 614 mises en chantier atteint en 2000, mais demeurent historiquement élevés.

Mises en chantier, logement collectifs: Malgré les bas taux d'inoccupation observés actuellement sur l'île, surtout dans les centres urbains, les promoteurs ne se précipitent pas pour profiter de la conjoncture. On prévoit seulement 60 mises en chantier de logements collectifs cette année et 100 en 2002.

Reventes: Le marché de la revente est toujours aussi robuste sur l'Î.-P.-É., après le record battu en 2000 (1 206 logements vendus). Avec le repli des taux d'intérêt et le maintien des inscriptions à un niveau constant, on prévoit que 1 100 logements existants seront écoulés sur le marché de la revente en 2001 et 2002.

Prix: Le prix S.I.A. moyen devrait monter légèrement. On table sur une augmentation de 2 % du prix moyen en 2001, en raison de la vigueur de la demande dans la région de **Charlottetown**. L'an prochain, le prix de vente moyen ne devrait progresser que d'un modeste 0,9 %.

Regard sur SUMMERSIDE

Activité record dans la construction d'édifices commerciaux

La ville de Summerside a enregistré un niveau record d'activité en 2001 puisqu'à la fin août elle avait émis des permis de construire pour des édifices commerciaux, d'une valeur de 56 millions de $. Les fonctionnaires municipaux indiquent qu'il y a de fortes chances pour qu'on atteigne les 70 millions de $, si certains projets se concrétisent.

De telles entreprises sont excellentes pour la ville car elles lui permettront d'élargir son assiette fiscale. Les emplois générés par ces chantiers de construction et ceux qui en découleront lorsque tout sera terminé devraient contribuer à stimuler le marché local de l'habitation au cours de l'horizon prévisionnel.

Contact : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

Aperçu

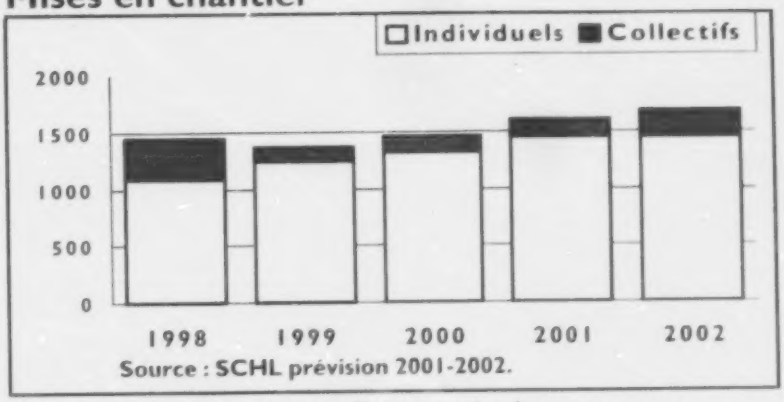
Pétrole et services : deux moteurs de l'expansion économique

Comme Hibernia est sur le point d'atteindre sa pleine capacité de production et que le projet de mise en valeur de Terra Nova avance à toute vapeur, les perspectives de croissance économique demeurent positives pour l'année à venir. Le lancement attendu du projet de forage pétrolier White Rose et l'exploitation du champ pétrolier à terre de Garden Hill, sur la côte ouest, permettront de générer des gains supplémentaires dans le secteur de l'énergie. Le fort accroissement de l'emploi et des revenus aura pour effet de maintenir la confiance des consommateurs à de hauts niveaux et de faire prospérer le secteur des services.

Le secteur des services progressera, à la faveur de la vitalité du commerce de gros et de détail. Les services aux entreprises de haute technologie et à l'industrie pétrolière devraient aussi croître. C'est pourquoi, l'année prochaine, la province affichera la plus forte croissance économique du pays. À long terme, si les projets de développement d'un dépôt de nickel à Voisey's Bay et de construction d'un barrage hydro-électrique sur la rivière Churchill se concrétisent, l'expansion économique n'en sera que plus forte.

La hausse des revenus et de l'emploi et la chute des taux hypothécaires viendront soutenir la demande de logements, mais l'activité sera concentrée dans les zones urbaines. Les perspectives d'avenir peu reluisantes pour plusieurs industries primaires (foresterie, pêcheries) limiteront les chances de relance de nombreuses économies rurales. L'exode endémique aura aussi une incidence négative sur la demande de logements dans les régions éloignées.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Grâce aux gains réalisés au chapitre des revenus et de l'emploi, la demande de logements neufs se maintiendra. De plus, la demande non satisfaite sur le marché de la revente, où les maisons à vendre sont peu nombreuses, se déplacera vers le marché du neuf. À cause des pertes substantielles de revenus subies dans le secteur de la pêche au crabe et à la crevette, les zones rurales continueront de péricliter. Globalement, la construction de logements individuels devrait augmenter cette année, puis se stabiliser en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Le vieillissement de la population, la migration vers les centres urbains et la croissance économique exerceront une pression supplémentaire sur les marchés locatifs, surtout à **St. John's**. La hausse des loyers devrait se poursuivre, et renforcer les investissements dans le logement locatif. La demande de maisons en rangée et d'appartements en copropriété de moyenne et de haute gamme stimulera la construction de logements collectifs.

Reventes: La demande de logements existants s'est vivement intensifiée en été, au point que les ventes S.I.A. ont atteint des niveaux records au troisième trimestre. Grâce à ce dynamisme soutenu, le marché est devenu vendeur dans plusieurs quartiers populaires de la région de **St. John's**. À la faveur de bas taux hypothécaires et de la croissance de l'emploi, les ventes S.I.A. resteront à des niveaux records cette année et l'an prochain.

Prix: Compte tenu de la raréfaction de l'offre et de la vente accrue de logements plus chers à des acheteurs expérimentés, le prix moyen S.I.A. se maintiendra à son plus haut niveau en 2001 et 2002.

Regard sur la REVENTE

La plupart des segments du marché provincial de l'habitation ont connu une embellie ces dernières années et le marché de la revente a fait un bond fulgurant. En 2001, les ventes S.I.A. seront en hausse pour la sixième année d'affilée, atteignant des niveaux records pour la quatrième année de suite.

Les taux d'intérêt favorables, la réapparition sur le marché d'acheteurs expérimentés, les ventes de logements aux immigrants, attribuables à un accroissement soutenu des revenus et de l'emploi dans le secteur de l'exploitation pétrolière en mer, ont permis de stimuler le marché de la revente ces dernières années. L'avantage compétitif du marché de l'existant sur le neuf a aussi contribué à faire monter les ventes S.I.A. jusqu'à des niveaux inégalés.

Contact : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

Aperçu

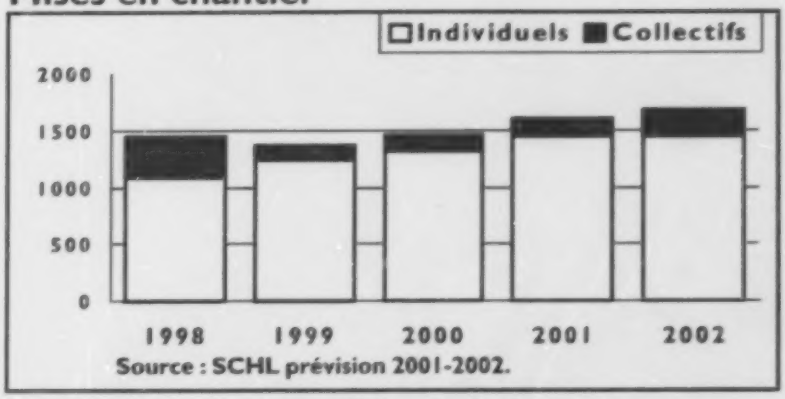
Pétrole et services : deux moteurs de l'expansion économique

Comme Hibernia est sur le point d'atteindre sa pleine capacité de production et que le projet de mise en valeur de Terra Nova avance à toute vapeur, les perspectives de croissance économique demeurent positives pour l'année à venir. Le lancement attendu du projet de forage pétrolier White Rose et l'exploitation du champ pétrolier à terre de Garden Hill, sur la côte ouest, permettront de générer des gains supplémentaires dans le secteur de l'énergie. Le fort accroissement de l'emploi et des revenus aura pour effet de maintenir la confiance des consommateurs à de hauts niveaux et de faire prospérer le secteur des services.

Le secteur des services progressera, à la faveur de la vitalité du commerce de gros et de détail. Les services aux entreprises de haute technologie et à l'industrie pétrolière devraient aussi croître. C'est pourquoi, l'année prochaine, la province affichera la plus forte croissance économique du pays. À long terme, si les projets de développement d'un dépôt de nickel à Voisey's Bay et de construction d'un barrage hydro-électrique sur la rivière Churchill se concrétisent, l'expansion économique n'en sera que plus forte.

La hausse des revenus et de l'emploi et la chute des taux hypothécaires viendront soutenir la demande de logements, mais l'activité sera concentrée dans les zones urbaines. Les perspectives d'avenir peu reluisantes pour plusieurs industries primaires (foresterie, pêcheries) limiteront les chances de relance de nombreuses économies rurales. L'exode endémique aura aussi une incidence négative sur la demande de logements dans les régions éloignées.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Grâce aux gains réalisés au chapitre des revenus et de l'emploi, la demande de logements neufs se maintiendra. De plus, la demande non satisfaite sur le marché de la revente, où les maisons à vendre sont peu nombreuses, se déplacera vers le marché du neuf. À cause des pertes substantielles de revenus subies dans le secteur de la pêche au crabe et à la crevette, les zones rurales continueront de péricliter. Globalement, la construction de logements individuels devrait augmenter cette année, puis se stabiliser en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Le vieillissement de la population, la migration vers les centres urbains et la croissance économique exerceront une pression supplémentaire sur les marchés locatifs, surtout à **St. John's**. La hausse des loyers devrait se poursuivre, et renforcer les investissements dans le logement locatif. La demande de maisons en rangée et d'appartements en copropriété de moyenne et de haute gamme stimulera la construction de logements collectifs.

Reventes: La demande de logements existants s'est vivement intensifiée en été, au point que les ventes S.I.A. ont atteint des niveaux records au troisième trimestre. Grâce à ce dynamisme soutenu, le marché est devenu vendeur dans plusieurs quartiers populaires de la région de **St. John's**. À la faveur de bas taux hypothécaires et de la croissance de l'emploi, les ventes S.I.A. resteront à des niveaux records cette année et l'an prochain.

Prix: Compte tenu de la raréfaction de l'offre et de la vente accrue de logements plus chers à des acheteurs expérimentés, le prix moyen S.I.A. se maintiendra à son plus haut niveau en 2001 et 2002.

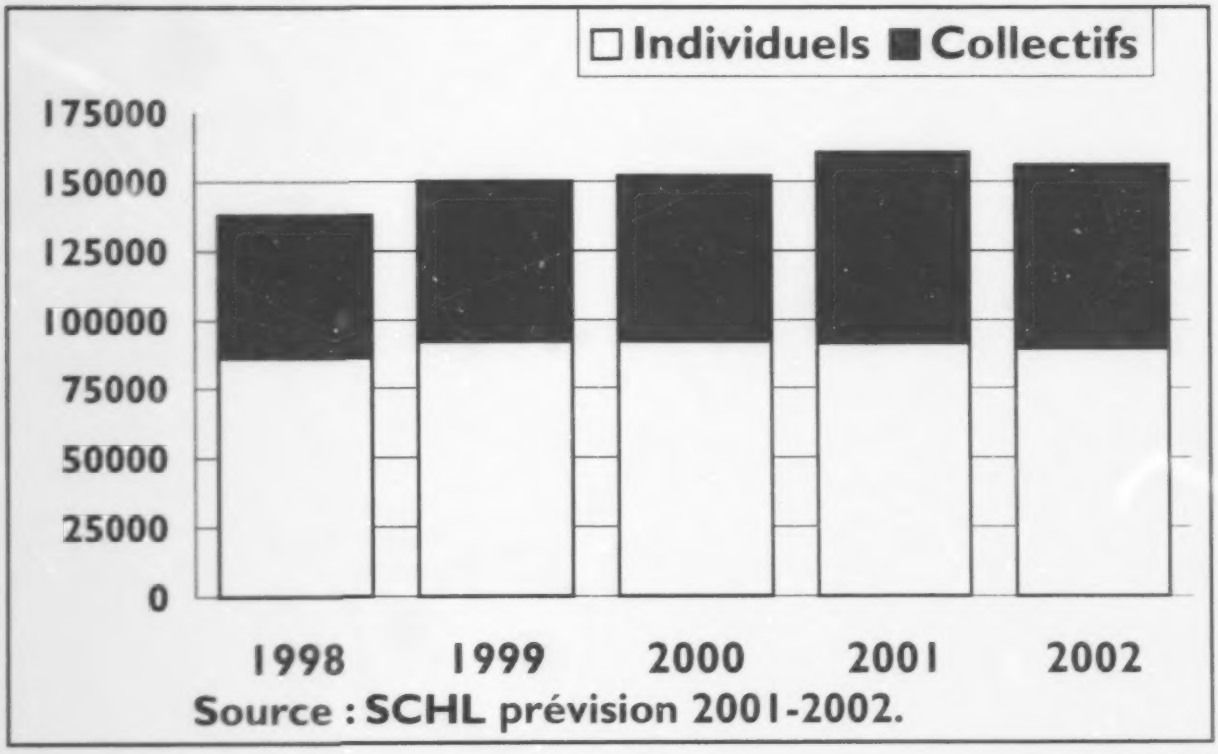
Regard sur la REVENTE

La plupart des segments du marché provincial de l'habitation ont connu une embellie ces dernières années et le marché de la revente a fait un bond fulgurant. En 2001, les ventes S.I.A. seront en hausse pour la sixième année d'affilée, atteignant des niveaux records pour la quatrième année de suite.

Les taux d'intérêt favorables, la réapparition sur le marché d'acheteurs expérimentés, les ventes de logements aux immigrants, attribuables à un accroissement soutenu des revenus et de l'emploi dans le secteur de l'exploitation pétrolière en mer, ont permis de stimuler le marché de la revente ces dernières années. L'avantage compétitif du marché de l'existant sur le neuf a aussi contribué à faire monter les ventes S.I.A. jusqu'à des niveaux inégalés.

Contact : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Mises en chantier totales
(logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2034	1696	1450	1371	1459	1600	1675
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	9.7	4.7
I.-P.-É.	554	470	524	616	710	550	625
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-22.5	13.6
N.-É.	4059	3813	3137	4250	4432	3700	3650
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-16.5	-1.4
N.-B.	2722	2702	2447	2776	3079	3100	3000
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	0.7	-3.2
QUÉ.	23220	25896	23138	25742	24695	25900	25500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	4.9	-1.5
ONT.	43062	54072	53830	67235	71521	74800	71500
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	4.6	-4.4
MAN.	2318	2612	2895	3133	2560	2820	3000
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	10.2	6.4
SASK.	2438	2757	2965	3089	2513	2020	2550
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	-19.6	26.2
ALB.	16665	23671	27122	25447	26266	27650	26000
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	5.3	-6.0
C.-B.	27641	29351	19931	16309	14418	18000	18300
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	24.8	1.7
CAN.	124713	147040	137439	149968	151653	*160100	*155800
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	5.6	-2.7

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, maisons individuelles (logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	1395	1220	1086	1233	1315	1450	1450
%	19.7	-12.5	-11.0	13.5	6.7	10.3	0.0
Î.-P.-É.	430	374	387	472	614	490	525
%	18.1	-13.0	3.5	22.0	30.1	-20.2	7.1
N.-É.	3278	2939	2257	3345	2856	2500	2550
%	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-14.6	-12.5	2.0
N.-B.	2173	2125	1989	2201	2442	2420	2400
%	26.2	-2.2	-6.4	10.7	10.9	-0.9	-0.8
QUÉ.	14818	16073	14685	15798	15349	15900	15600
%	10.4	8.5	-8.6	7.6	-2.8	3.6	-1.9
ONT.	27019	35401	32737	39421	41087	38800	38000
%	34.3	31.0	-7.5	20.4	4.2	-5.6	-2.1
MAN.	1875	2019	2368	2231	2348	2450	2500
%	19.9	7.7	17.3	-5.8	5.2	4.3	2.0
SASK.	1612	1954	2154	2070	1890	1550	1900
%	20.2	21.2	10.2	-3.9	-8.7	-18.0	22.6
ALB.	12949	18170	20077	16688	16835	18400	17200
%	28.3	40.3	10.5	-16.9	0.9	9.3	-6.5
C.-B.	12447	12911	8691	8731	7448	7300	7100
%	7.5	3.7	-32.7	0.5	-14.7	-2.0	-2.7
CAN.	77996	93186	86431	92190	92184	*91300	*89200
%	21.1	19.5	-7.2	6.7	-0.0	-1.0	-2.3

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, logements collectifs (logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	639	476	364	138	144	150	225
%	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	4.3	4.2	50.0
Î.-P.-É.	124	96	137	144	96	60	100
%	113.8	-22.6	42.7	5.1	-33.3	-37.5	66.7
N.-É.	781	874	880	905	1576	1200	1100
%	-30.8	11.9	0.7	2.8	74.1	-23.9	-8.3
N.-B.	549	577	458	575	637	680	600
%	-5.0	5.1	-20.6	25.5	10.8	6.8	-11.8
QUÉ.	8402	9823	8453	9944	9346	10000	9900
%	-0.7	16.9	-13.9	17.6	-6.0	7.0	-1.0
ONT.	16043	18671	21093	27814	30434	36000	33500
%	2.2	16.4	13.0	31.9	9.4	18.3	-6.9
MAN.	443	593	527	902	212	370	500
%	11.0	33.9	-11.1	71.2	-76.5	74.5	35.1
SASK.	826	803	811	1019	623	470	650
%	128.8	-2.8	1.0	25.6	-38.9	-24.6	38.3
ALB.	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
%	-2.5	48.0	28.1	24.3	7.7	-1.9	-4.9
C.-B.	15194	16440	11240	7578	6970	10700	11200
%	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-8.0	53.5	4.7
CAN.	46717	53854	51008	57778	59469	*68900	*66600
%	0.4	15.3	-5.3	13.3	2.9	15.9	-3.3

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par type de logement

		1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	Jumelés	141	158	163	50	44	30	50
	En rangée	40	18	20	9	23	25	40
	Appartements	458	300	181	79	77	95	135
	Total	639	476	364	138	144	150	225
Î.-P.-É.	Jumelés	10	12	28	32	46	30	35
	En rangée	68	43	10	31	21	5	10
	Appartements	46	41	99	81	29	25	55
	Total	124	96	137	144	96	60	100
N.-É.	Jumelés	447	303	290	218	266	225	225
	En rangée	59	58	89	29	17	0	25
	Appartements	275	513	501	658	1293	975	850
	Total	781	874	880	905	1576	1200	1100
N.-B.	Jumelés	138	106	106	134	113	90	110
	En rangée	92	132	89	94	26	175	60
	Appartements	319	339	263	347	498	415	430
	Total	549	577	458	575	637	680	600
QUÉ.	Jumelés	2384	2767	1930	1586	1291	1300	1300
	En rangée	1094	1433	1074	1184	858	700	700
	Appartements	4924	5623	5449	7174	7197	8000	7900
	Total	8402	9823	8453	9944	9346	10000	9900
ONT.	Jumelés	3348	4299	4575	6445	7167	7650	7550
	En rangée	8124	9964	10073	10425	10846	11200	8950
	Appartements	4571	4408	6445	10944	12421	17150	17000
	Total	16043	18671	21093	27814	30434	36000	33500
MAN.	Jumelés	126	143	131	90	52	70	90
	En rangée	113	96	81	151	63	95	130
	Appartements	204	354	315	661	97	205	280
	Total	443	593	527	902	212	370	500
SASK.	Jumelés	134	160	174	155	148	90	120
	En rangée	193	352	222	104	173	125	175
	Appartements	499	291	415	760	302	255	355
	Total	826	803	811	1019	623	470	650
ALB.	Jumelés	1049	1458	1428	1570	1518	1500	1600
	En rangée	1203	1691	1512	1424	1545	1600	1650
	Appartements	1464	2352	4105	5765	6368	6150	5550
	Total	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
C.-B.	Jumelés	1528	1979	1218	816	885	1000	1100
	En rangée	3364	3469	2117	1444	1675	2000	2100
	Appartements	10302	10992	7905	5318	4410	7700	8000
	Total	15194	16440	11240	7578	6970	10700	11200
CAN.	Jumelés	9305	11385	10043	11096	11530	*12000	*12200
	En rangée	14350	17256	15287	14895	15247	*15900	*13800
	Appartements	23062	25213	25678	31787	32692	*41000	*40600
	Total	46717	53854	51008	57778	59469	*68900	*66600

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

		Centres avec population de 10 000 et plus							
		Locatifs/coops		Total				Autres collectivités	Total toutes régions
		Privés	Subventionnés	Locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	2000	0	0	0	15	101	116	28	144
	2001	50	0	50	40	50	140	10	150
	2002	125	0	125	50	40	215	10	225
Î.-P.-É.	2000	62	0	62	0	10	72	24	96
	2001	40	0	40	0	5	45	15	60
	2002	60	0	60	0	10	70	30	100
N.-É.	2000	809	0	809	371	150	1330	246	1576
	2001	560	40	600	450	50	1100	100	1200
	2002	500	0	500	425	50	975	125	1100
N.-B.	2000	354	0	354	41	180	575	62	637
	2001	335	0	335	125	90	550	130	680
	2002	360	0	360	100	110	570	30	600
Qué.	2000	3721	0	3721	3697	1432	8850	496	9346
	2001	3900	0	3900	3800	1600	9300	700	10000
	2002	3875	0	3875	3775	1575	9225	675	9900
Ont.	2000	2045	0	2045	13176	15157	30378	56	30434
	2001	2750	0	2750	17850	15250	35850	150	36000
	2002	3765	0	3765	16200	13400	33365	135	33500
Man.	2000	91	0	91	36	14	141	71	212
	2001	155	0	155	110	15	280	90	370
	2002	225	0	225	140	20	385	115	500
Sask.	2000	26	0	26	471	78	575	48	623
	2001	35	0	35	350	50	435	35	470
	2002	55	0	55	470	75	600	50	650
Alb.	2000	1255	0	1255	6141	888	8284	1147	9431
	2001	1600	0	1600	5775	700	8075	1175	9250
	2002	1400	0	1400	5825	500	7725	1075	8800
C.-B.	2000	1055	524	1579	3978	809	6366	604	6970
	2001	3400	1500	4900	4400	700	10000	700	10700
	2002	2300	800	3100	6200	1000	10300	900	11200
Can.	2000	9418	524	9942	27926	18819	56687	2782	59469
	2001	12825	1540	14365	32900	18510	65775	3105	**68900
	2002	12665	800	13465	33185	16780	63430	3145	**66600

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Comprend les logements pour propriétaires-occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

Ventes résidentielles S.I.A.
(logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2005	2170	2288	2437	2593	2650	2675
%	21.1	8.2	5.4	6.5	6.4	2.2	0.9
Î.-P.-É.	750	806	1125	1184	1206	1100	1100
%	57.6	7.5	39.6	5.2	1.9	-8.8	0.0
N.-É.	8372	7567	8052	8827	8429	8800	8400
%	19.3	-9.6	6.4	9.6	-4.5	4.4	-4.5
N.-B.	4023	3941	3908	4080	4524	4600	4650
%	15.1	-2.0	-0.8	4.4	10.9	1.7	1.1
QUÉ.	39135	43463	45192	49792	53755	57000	55000
%	31.4	11.1	4.0	10.2	8.0	6.0	-3.5
ONT.	137921	140608	138463	148659	147036	156500	151000
%	31.4	1.9	-1.5	7.4	-1.1	6.4	-3.5
MAN.	10965	11180	10762	11111	10612	11100	11100
%	12.5	2.0	-3.7	3.2	-4.5	4.6	0.0
SASK.	8689	8346	8068	8053	7552	7700	7700
%	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-6.2	2.0	0.0
ALB.	37485	43693	43383	42684	43311	46500	45500
%	28.8	16.6	-0.7	-1.6	1.5	7.4	-2.2
C.-B.	72182	68182	52910	58084	54179	68500	70000
%	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-6.7	26.4	2.2
CAN.	321527	329956	314151	334911	333197	*364500	*357100
%	27.7	2.6	-4.8	6.6	-0.5	9.4	-2.0

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
(dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	93661	92226	91514	94359	99525	103000	105000
%	4.6	-1.5	-0.8	3.1	5.5	3.5	1.9
Î.-P.-É.	83922	86403	79577	82139	82883	84500	85250
%	13.7	3.0	-7.9	3.2	0.9	2.0	0.9
N.-É.	93444	96693	97015	102628	110269	115000	118000
%	4.1	3.5	0.3	5.8	7.4	4.3	2.6
N.-B.	84198	87204	86648	88072	91624	94000	95000
%	0.2	3.6	-0.6	1.6	4.0	2.6	1.1
QUE.	98435	101715	103947	107501	111260	116000	119000
%	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.5	4.3	2.6
ONT.	155662	164382	167115	174049	183870	195000	202000
%	0.7	5.6	1.7	4.1	5.6	6.1	3.6
MAN.	85318	85404	86419	84525	87884	92000	96000
%	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.0	4.7	4.3
SASK.	77478	83978	87577	91396	94047	99500	103500
%	5.0	8.4	4.3	4.4	2.9	5.8	4.0
ALB.	117673	124865	132905	139621	146258	152000	157000
%	2.5	6.1	6.4	5.1	4.8	3.9	3.3
C.-B.	218687	220512	212045	215283	221371	220000	223500
%	-1.4	0.8	-3.8	1.5	2.8	-0.6	1.6
CAN.	150837	154644	152402	158126	164135	*172500	*177800
%	0.3	2.5	-1.4	3.8	3.8	5.1	3.1

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Emploi
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-3.7	1.2	2.6	5.5	-0.2	3.0	1.0
Î.-P.-É.	2.9	0.5	1.9	1.5	5.3	1.2	1.5
N.-É.	0.2	1.6	3.8	2.4	2.7	0.5	1.2
N.-B.	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.8	0.0	0.9
Qué.	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.4	0.9	1.0
Ont.	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	1.5	1.8
Man.	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.2	0.5	1.2
Sask.	-0.4	2.7	1.3	0.8	1.0	-2.6	1.0
Alb.	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	2.7	2.0
C.-B.	1.6	2.6	0.1	1.9	2.2	0.4	1.5
Can.	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	1.1	1.5

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Taux de chômage
(Pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.0	15.9
Î.-P.-É.	14.8	15.4	13.9	14.4	12.0	12.0	11.8
N.-É.	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	9.5	9.4
N.-B.	11.6	12.7	12.2	10.2	10.0	11.1	11.2
Qué.	11.9	11.4	10.3	9.3	8.4	8.8	9.1
Ont.	9.0	8.4	7.2	6.3	5.7	6.5	7.1
Man.	7.2	6.5	5.5	5.6	4.9	5.0	4.6
Sask.	6.6	5.9	5.8	6.1	5.2	6.0	5.6
Alb.	6.9	5.8	5.6	5.7	5.0	4.7	4.7
C.-B.	8.7	8.4	8.8	8.3	7.2	7.3	7.5
Can.	9.6	9.1	8.3	7.6	6.8	7.2	7.5

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Produit intérieur brut réel
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-4.2	1.1	6.0	6.0	5.2	2.3	5.5
Î.-P.-É.	3.2	-1.9	3.0	3.2	4.0	2.1	2.7
N.-É.	0.3	3.2	3.0	5.2	2.7	1.9	2.5
N.-B.	1.3	0.4	4.0	4.2	3.9	2.0	2.5
Qué.	1.4	3.3	3.0	4.7	4.2	1.3	2.0
Ont.	1.1	4.9	4.1	6.1	5.7	1.9	2.5
Man.	3.0	3.4	2.9	3.0	3.5	2.3	2.0
Sask.	1.9	5.2	2.4	1.1	3.0	1.0	2.0
Alb.	2.4	7.5	3.7	2.5	6.5	4.0	3.5
C.-B.	2.8	3.3	0.9	2.1	3.0	1.1	2.9
Can.	1.6	4.3	3.9	5.1	4.4	1.6	2.3

Sources : Statistique Canada, SCHL estimation 2000, SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation pour les provinces seulement. (P) Prévision.
Les données nationales reflètent l'indice Fisher, tandis que celles provinciales reflètent les indices Laspeyres.

Migration totale nette*
(Personnes)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-7934	-8414	-7751	-2316	-3341	-3000	-2750
Î.-P.-É.	595	-232	117	882	403	350	400
N.-É.	1599	527	222	3012	990	750	1250
N.-B.	-620	-1223	-2257	1068	866	500	750
Qué.	5422	-1981	1637	5788	3486	2200	1200
Ont.	84158	93877	71339	96598	123772	142000	126000
Man.	-1476	-4179	-1629	1272	752	-580	380
Sask.	-588	-1473	-952	-4913	-7350	-6140	-4000
Alb.	24722	40645	45626	20402	30121	32000	29000
C.-B.	67505	44614	11166	24512	17892	27000	32000
Can.**	173383	162161	117518	146305	167591	195080	184230

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA maisons indiv.	*	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Victoria	2000	872	531	-4.3	4 508	251 398	A	1.8
	2001(P)	1 030	560	0.7	5 450	258 000	A	0.9
	2002(P)	1 040	600	2.6	5 700	263 000	A	0.7
Vancouver	2000	8 203	3 132	-1.0	20 401	378 130	A	1.4
	2001(P)	10 500	3 100	-1.0	28 500	370 000	A	1.2
	2002(P)	11 000	3 200	0	29 000	374 000	A	1.1
Edmonton	2000	6 228	4 072	2.1	14 189	124203	A	1.4
	2001(P)	7 000	4 600	1.1	15 900	132000	A	1.0
	2002(P)	7 100	4 600	2.5	15 700	137000	A	1.2
Calgary	2000	11 093	6 749	2.4	19 828	176305	A	1.3
	2001(P)	10 500	7 100	2.1	21 600	182500	A	1.8
	2002(P)	10 100	6 850	2.0	20 900	189700	A	1.8
Saskatoon	2000	968	602	2.0	2 758	112567	A	1.4
	2001(P)	800	500	3.0	2 900	117000	A	2.0
	2002(P)	1 000	650	2.5	2 900	121500	A	2.0
Regina	2000	615	459	2.6	2 612	94518	A	1.4
	2001(P)	500	400	2.5	2 700	97000	A	2.0
	2002(P)	625	475	2.5	2 700	100000	A	2.0
Winnipeg	2000	1 317	1 210	2.8	9 465	88553	A	2.0
	2001(P)	1 490	1 240	2.5	10 000	94000	A	1.5
	2002(P)	1 615	1 290	2.5	10 000	98500	A	1.5
Thunder Bay	2000	154	141	-1.3	1 279	109811	A	5.8
	2001(P)	190	140	-1.0	1 305	110 909	A	4.0
	2002(P)	260	150	0.3	1 344	112 018	A	3.0
Sudbury	2000	173	169	-1.3	1 825	109 262	A	7.7
	2001(P)	180	175	-1.0	1 830	109 700	A	7.5
	2002(P)	190	180	0.3	1 875	110 000	A	7.0
Windsor	2000	2 382	1 748	0.7	4 616	137 453	A	1.9
	2001(P)	1 975	1 550	0.0	4 600	141 580	A	1.8
	2002(P)	2 025	1 575	1.0	4 650	144 410	A	2.0
London	2000	1 713	1 198	2.9	6 505	134 594	A	2.2
	2001(P)	1 525	1 225	2.2	7 000	137 000	A	2.1
	2002(P)	1 840	1 125	1.5	6 550	138 000	A	1.8
Kitchener	2000	3 509	2261	4.0	4 567	157 386	A	0.7
	2001(P)	3 300	2 200	3.3	4 575	165 500	A	0.8
	2002(P)	3 300	2 275	3.3	4 600	172 500	A	1.2
St. Catharines-Niagara	2000	1 230	962	4.2	4 977	130 854	A	2.6
	2001(P)	1 207	900	2.7	5 210	137 400	A	2.3
	2002(P)	1 220	915	3.3	5 100	142 250	A	2.0
Hamilton	2000	3 108	1 884	2.5	10 347	164 168	A	1.7
	2001(P)	3 375	1 775	2.8	10 800	172 500	A	1.3
	2002(P)	3 415	1 800	3.3	10 750	174 500	A	1.4
Toronto	2000	38 982	17 119	2.7	58 349	243 249	A	0.6
	2001(P)	41 000	15 500	2.6	64 000	250 000	A	0.7
	2002(P)	37 500	14 000	1.7	60 000	255 000	A	0.8

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Régions métropolitaines de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA, maisons indiv.	•	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	2000	2 874	2 152	n.d.	4 401	164 416	A	1.7
	2001(P)	2 500	2 000	n.d.	4 450	170 000	A	1.6
	2002(P)	2 475	1 975	n.d.	4 400	175 000	A	1.4
Ottawa	2000	5 786	3 494	7.3	12 692	18 6992	A	0.2
	2001(P)	6 700	3 910	11.3	11 463	20 2886	A	0.3
	2002(P)	5 510	2 950	5.0	11 600	216682	A	0.5
Hull	2000	1 224	768	n.d.	3 230	91 750	A	1.4
	2001(P)	1 500	995	n.d.	3 800	100 000	A	0.6
	2002(P)	1 350	813	n.d.	3 000	97 000	A	1.0
Montréal	2000	12 766	6 800	3.7	29 555	132 632	A	1.5
	2001(P)	12 400	6 900	5	32 500	139 000	S	1.0
	2002(P)	11 600	6 300	5	30 500	143 000	S	0.8
Trois-Rivières	2000	337	225	n.d.	746	78 000	S	6.8
	2001(P)	335	230	n.d.	750	79 500	S	6.2
	2002(P)	400	242	n.d.	750	80 500	S	6.0
Sherbrooke	2000	515	283	n.d.	1 114	91 300	A	4.7
	2001(P)	540	283	n.d.	1 200	91 300	A	3.5
	2002(P)	580	261	n.d.	1 150	94 500	A	3.0
Québec	2000	2 275	1 262	2.1	6 254	88 996	A	1.6
	2001(P)	2 575	1 408	n.d.	6 500	91 500	A	0.8
	2002(P)	2 800	1 496	n.d.	6 500	94 250	A	0.8
Chicoutimi-Jonquière	2000	296	203	n.d.	785	82 331	S	4.4
	2001(P)	320	227	n.d.	795	84 500	A	4.7
	2002(P)	320	223	n.d.	805	86 500	A	5.0
Saint John	2000	346	309	-0.3	1 383	94 511	A	3.4
	2001(P)	375	320	0.5	1 350	95000	A	4.3
	2002(P)	370	310	0.2	1 350	94 500	A	4.6
Halifax	2000	2661	1373	3.3	5610	128 003	A	3.6
	2001(P)	2275	1225	2.5	5 950	132 000	A	4.5
	2002(P)	2100	1200	2.2	5 700	135 000	A	4.2
St. John's	2000	935	825	2.2	2 453	100 763	A	3.8
	2001(P)	925	775	2.0	2 525	103 500	A	2.5
	2002(P)	1 000	800	2.0	2 550	105 500	A	2.0
Charlottetown	2000	318	264	1.8	497	103 435	A	2.6
	2001(P)	250	210	1.7	460	105 000	A	2.4
	2002(P)	280	230	1.3	450	106 000	A	2.6
ENSEMBLE DES REGIONS METROPOLITAINES	2000	110 880	60 195	2.2	234 946			1.6
	2001(P)	115 267	59 448	2.5	258 113			1.3
	2002(P)	111 015	56 485	2.1	250 524			1.3

Notes:

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

n.d. : Données non disponibles.

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

	4T99	1T00	2T00	3T00	4T00	1T01	2T01	3T01
Logements neufs								
Permis de construire, logements, milliers	169.3	153.6	144.9	159.7	150.0	167.1	162.4	..
%	3.9	-9.3	-5.6	10.2	-6.1	11.4	-2.8	..
Mises en chantier, total, milliers	156.4	160.5	141.8	156.6	154.2	163.0	163.4	156.1
%	6.4	2.6	-11.7	10.4	-1.5	5.7	0.2	-4.5
Mises en chantier, maisons ind., milliers	95.8	100.4	89.8	92.1	91.5	98.3	91.9	93.5
%	2.7	4.8	-10.6	2.6	-0.7	7.4	-6.5	1.7
Mises en chantier, collectifs, milliers	60.6	60.1	52.0	64.5	62.7	64.7	71.5	62.6
%	12.8	-0.8	-13.5	24.0	-2.8	3.2	10.5	-12.4
Logements achevés, total, milliers	147.3	149.1	146.1	149.0	140.0	147.9	151.2	154.1
%	5.8	1.2	-2.0	2.0	-6.0	5.6	2.2	1.9
Indice des prix de logements neufs 1992=100	101.8	102.3	102.9	103.5	104.2	104.9	105.8	..
%	0.6	0.5	0.6	0.6	0.7	0.6	0.8	..
Logements existants								
Ventes SIA, logements, milliers	326.7	338.6	328.7	332.3	333.2	352.1	371.3	..
%	-5.1	3.6	-2.9	1.1	0.3	5.7	5.5	..
Prix de vente moyen SIA, milliers de $C	160.6	161.4	163.9	164.9	167.3	165.7	171.4	..
%	0.6	0.5	0.9	1.2	1.4	-1.0	3.5	..
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards de $	415.4	421.3	426.3	430.0	433.8	439.2	443.9	..
%	0.9	1.4	1.2	0.9	0.9	1.2	1.1	..
Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $	68.7	69.5	72.0	76.5	78.7	84.3	89.5	..
%	-11.9	1.1	3.6	6.4	2.8	7.1	6.2	..
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	7.35	7.63	8.03	7.90	7.83	7.10	6.73	6.03
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	8.25	8.48	8.52	8.25	8.15	7.58	7.67	7.50
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards de $ 1997	45.7	45.9	44.7	45.8	46.2	46.9	46.9	..
%	2.5	0.4	-2.6	2.4	1.0	1.4	0.1	..
Logements neufs, milliards de $ 1997	23.5	23.4	22.4	22.8	22.9	23.7	23.5	..
%	4.8	-0.6	-4.1	1.5	0.5	3.7	-0.8	..
Améliorations et modifications, milliards de $ 1997	15.3	15.5	15.5	15.9	16.4	16.0	15.7	..
%	3.4	1.3	0.0	3.1	2.6	-2.1	-1.8	..
Commissions immobilières, milliards de $ 1997	6.9	7.0	6.8	7.1	7.0	7.1	7.6	..
%	-6.2	1.9	-3.2	3.6	-0.8	1.8	6.9	..
Déflateur, 1997=100	104.2	106.1	106.3	105.5	106.4	107.9	108.7	..
%	0.2	1.9	0.2	-0.8	0.9	1.4	0.8	..

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
.. Données non disponibles.

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.

** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commissions immobilières.